

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IASI	Piese scrise	Pag. 1
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

S.C. URBA SISTEM S.R.L.

C.U.I. 24027461 – J 22/1829/10. 06. 2008
CONT BRD: RO71BRDE240SV01451602400
CONT TREZ:RO98TREZ4065069XXX015950
STR. SPINI NR. 8 MUN. IASI
TEL. 0744121821; 0734903960; FAX:0232272846



PROIECT

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COM. COTNARI, JUDEȚUL IASI

Volum II: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Contract nr. **28/ 2013**

Faza de proiectare: **P.U.G.**

Beneficiar:

PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL AL COM. COTNARI

- MAI 2013 -

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 1
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

PROIECTANT PRINCIPAL: S.C. PC GRANATA INVEST SRL IAȘI

SUBPROIECTANT : S.C. URBA SISTEM SRL IAȘI

DIRECTOR GENERAL: Pintilie Gabriel

COLECTIV DE ELABORARE:

COMPARTIMENT

PROIECTANT

Urbanism

Arh. Elena Dimitriu

Ing. hidro Cristina Cișlaru

Ing. Laurențiu Cișlaru

Pr. Damian Chițica

Pr. Laurențiu Postoroancă

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 2
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

BORDEROU	pag
LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI	1
BORDEROU	2
CUPRINS	5
I. DISPOZIȚII GENERALE	6
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	6
2. Baza legală a elaborării	6
3. Domeniul de aplicare	7
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	9
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	9
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	10
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	12
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	15
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	16
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor	17
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	18
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	19

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 3
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

11. Zone și subzone funcționale	19
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	22
L - Zona de Locuințe	22
IS - Zona pentru Instituții Publice Și Servicii	26
• Isa – administrative și servicii;	27
• ISi – învățământ și educație;	28
• ISs – sanitare;	29
• ISc – cultură;	29
• ISct – culte;	30
• Isco – comerciale, prestări servicii;	31
• ISst – unitati de sport si agrement;	32
• Ist – turism;	33
ID/A - Zona pentru Unități Industriale și Depozitare/Unități Agricole	36
Ppp - Zona Pentru Spații Verzi Amenajate, Perdele de Protecție, Sport și Agrement	37
GC - Zona Pentru Gospodărie Comunală	39
TE - Zona Pentru Echipare Edilitară	40
C - Zona Pentru Căi de Comunicație	41
V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	43
TA -TERENURI AGRICOLE	43
TF - TERENURI FORESTIERE	43
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	44
TF - TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATII	44
NR - TERENURI NEPRODUCTIVE	46
TS - TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA	46

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 4
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	51
LOCALITATEA COTNARI	51
UTR 1, UTR 6: ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE SI DE CULT	51
UTR 1: ZONA CENTRALĂ ȘI DE CULT LOC. COTNARI	59
UTR 2, UTR 4, UTR 5, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 14, UTR 19, UTR 20,	
UTR 21, UTR 22, UTR 23, UTR 24, UTR 27, UTR 29, UTR 30, UTR 31,	
UTR 32, UTR 33, UTR 35, UTR 36, UTR 37:	
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI	
RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE	
CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI	75
UTR 3, UTR 10, UTR 13, UTR 17, UTR 18, UTR 25, UTR 28, UTR 38:	
ZONA UNITATI AGRO – INDUSTRIALE	82
UTR 15, UTR 26, UTR 34:	
ZONA UNITATI TEHNICO - EDILITARE	88
UTR 11: ZONĂ UNITATI SPORTIVE SI DE AGREMENT	91
UTR 12: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - cimitir	93
LOCALITATEA CARJOAIA	94
UTR 1, UTR 6: ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE	94
UTR 3, UTR 4, UTR 5:	
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI	
RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE	
CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI	102
UTR 2: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - cimitir	108
UTR 7, UTR 10, UTR 11, UTR 12, UTR 13, UTR 14:	
ZONA UNITATI AGRO – INDUSTRIALE	110
UTR 8, UTR 9:	
ZONA UNITATI TEHNICO - EDILITARE	115

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 5
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

LOCALITATEA HORODISTEA	119
UTR 1, UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6:	
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI	
RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE	
CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI	119
UTR 2: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ- cimitir	134
LOCALITATEA HODORA	136
UTR 1: ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE	136
UTR 2, UTR 5, UTR 6, UTR 9, UTR 10, UTR 12:	
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI	
RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE	
CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI	141
UTR 4, UTR 7: ZONA UNITATI AGRO – INDUSTRIALE	150
UTR 8, UTR 11: ZONA UNITATI TEHNICO - EDILITARE	155
UTR 3: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ- cimitir	159
LOCALITATEA IOSUPENI	161
UTR 1, UTR 4:	
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI	
RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE	
CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI	161
UTR 2: ZONA UNITATI AGRO – INDUSTRIALE	169
UTR 3: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ- cimitir	173
LOCALITATEA BAHLUI	174
UTR 1: ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE	174

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 6
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTR 3, UTR 4, UTR 7:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI

RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE

CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI 182

UTR 6: ZONA UNITATI TEHNICO - EDILITARE 185

UTR 2,: ZONA UNITATI AGRO – INDUSTRIALE 193

UTR 5: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ- cimitir 197

LOCALITATEA LUPARIA 198

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 7:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI

RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE

CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI 198

UTR 6: ZONA UNITATI TEHNICO - EDILITARE 205

UTR 8: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ- cimitir 207

LOCALITATEA VALEA RACULUI 209

UTR 1, UTR 2, UTR 4, UTR 5, UTR 6:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI

RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE

CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI 209

UTR 3: ZONA UNITATI TEHNICO - EDILITARE 215

UTR 7: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ- cimitir 217

LOCALITATEA ZBERENI 219

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 6:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 7
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE	
CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI	219
UTR 5: ZONA UNITATI TEHNICO - EDILITARE	225
UTR 7: ZONĂ UNITATI SPORTIVE SI DE AGREMENT	227
 LOCALITATEA CIRESENI	 229
 UTR 1: ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE	 229
UTR 2, UTR 5, UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 9:	
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI	
RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE	
CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI	236
UTR 4: ZONA UNITATI TEHNICO - EDILITARE	243
UTR 3: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ- cimitir	246
 LOCALITATEA FAGAT	 248
 UTR 1, UTR 2, UTR 4, UTR 5, UTR 6:	
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI	
RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE	
CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI	248
UTR 3: ZONA UNITATI TEHNICO - EDILITARE	254
 PROFILE TRANSVERSALE STRĂZI	 259
LEGENDA	260
VII. ANEXE	261
ANEXA NR. 1	261
ANEXA NR. 2	264
ANEXA NR. 3	266

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 8
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism;
2. Baza legală a elaborării;
3. Domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.
- 10.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

NOTĂ:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTĂ PRIN CORELAREA CU **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (CAP.VII) ȘI CU GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE**

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 9
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

CĂTRE CONSILIILE LOCALE, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREȘTI ȘI APROBAT CU ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/2000.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul com. Cotnari, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ ale comunei.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General com. Cotnari

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al com. Cotnari stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996, republicată în 2002 și Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, actualizată și republicată.

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR.21/N/2000 și GHIDUL PRIVIND

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 10
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al com. Cotnari se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborării PUG-ului și aprobate conform legii.

Proiectul PUG aprobat conform legii, se constituie într-un instrument la îndemâna Consiliului Local Cotnari și are o valabilitate de 10 ani.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin Legea nr.2/1968 republicată în 1991 anexa 1, Județul Iasi, privind organizarea administrativă a teritoriului României;

Intravilanul se referă la com. Cotnari și localitățile: Cotnari, Bulbucani, Forasti, Malaiești, Saveni, Sangeri și celelalte trupuri aflate în teritoriul administrativ com. Cotnari.

Intravilanul aprobat conform planșei de Reglementări a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, după obținerea Acordului Unic al Consiliului Județean Iasi, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată în 2006.

Suprafața teritoriului administrativ al com. Cotnari este de **10356,47 ha**

Suprafața intravilanului localității componente ale comunei și trupurilor la data reactualizării PUG-ului era de **1136.50ha**. Suprafața intravilanului propus prin PUG este de **1207.71.20ha**. (suprafața introdusă în intravilan = **65.21ha**)

Zonificarea funcțională a com. Cotnari s-a stabilit în conformitate cu planșele de REGLEMENTĂRI ale PUG-ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în **Unități Teritoriale de Referință** (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planșelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/și omogenitate funcțională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc).

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 11
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Deci, regulile de construire în intravilanul localitatii componente ale com. Cotnari care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **120 Unități Teritoriale de Referință UTR :**

37 UTR Cotnari, 17 UTR Carjoaia, 8 UTR Horodistea, 13 UTR Hodura, 4 UTR Iosupeni, 7 UTR Bahlui, 7 UTR Luparia, 5 UTR Valea Racului, 7 UTR Zbereni, 9 UTR Cireseni, 6 UTR Fagat si trupuri care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG.

Autorizarea directă se va face, până la aprobarea PUG, numai în condițiile stabilite de către Regulamentul General de Urbanism (RGU) - vezi cap.IV, art.36, 38 și 39 din R.G.U.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei Nr.1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor art.3 din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare RGU). Din suprafața totală **de 10356,47 ha** care reprezintă teritoriul administrativ al com. Cotnari , terenurile agricole ocupă **6787,60 ha**, adică 65.54%.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al com. Cotnari , se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (actualizată în 16.10.2006) și a Legii 18/1991 (republicată în 1998 și completată cu Legea 47 -2007). Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor art.4 din Regulamentul General de Urbanism și pot fi utilizate, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare conform zonării funcționale stabilite prin Planul Urbanistic General. Conform Art.20 din Legea nr.50/91 republicată în 2001, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire ". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

Suprafețele împădurite din com. Cotnari s-au delimitat conform planșei I.T. de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din RGU.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 12
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Suprafața ocupată de păduri raportată la totalul suprafeței administrative este de 17.82% adică **1845.19ha**.

Reducerea suprafeței fondului forestier prop rietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic și Legea 141/1999 .

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Resursele de apă ale com. Cotnari sunt puse în evidență în cadrul planșei I.T. de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, a planșelor de REGLEMENTĂRI și sunt detaliate în cadrul Memoriului General. Suprafața ocupată de ape și iazuri raportată la totalul suprafeței administrative este de **154,43 ha**, adică 1.49%.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele Ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentațiilor tehnice.

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (captări, izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din:

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3m.
- taluzarea terenului din jur, în pantă spre exterior și betonarea acestuia.

În ceea ce privește instituirea zonei de protecție cu regim sever pentru stațiile de pompare a apei, conform Hot. 930/2005 se vor respecta următoarele limite minime:

captări de izvoare min. 50m;

stații de pompare, 10m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

instalații de tratare, 20m de la zidurile exterioare ale instalațiilor;

rezervoare îngropate, 20m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

aducțiuni, 10m. de la generatoarele exterioare ale acestora.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 13
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Punerea în evidență a zonelor cu alunecări de teren s-a făcut în cadrul PUG-ului. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate. Oficiul Județean pentru Studii Pedologice și Agrochimie Iasi (OSPA) având la bază Studiul privind Caracterizarea Agrochimică a Solurilor pe 2004.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art.10 din R.G.U. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

Construcțiile nu se vor amplasa la mai puțin de 1.5 h (h = adâncimea văii) față de marginea teraselor sau ravenelor. Nu se vor executa construcții în zone de albie sau lunci.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică conform art.11 din RGU.

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20KV) și înaltă tensiune (110KV) este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată de la deviația maximă a conductorului electric de minim 6,00m (pe verticală).

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate SC E - ON MOLDOVA SA Iasi

În cazul în care apar cereri pentru autorizarea de construcții generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin.(2) al art.12 din RGU (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu. Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în O.U.G. NR. 195/2005 privind protecția mediului, care abrogă Legea nr. 137/ 1995. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 14
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Securitatea la incendii:

- ansamblurile de locuințe și instituții publice vor fi comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele (cu respectarea limitelor stabilite de codul civil), în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare (luând în calcul suma ariilor construite efective);

- construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform aliniatului precedent, se amplasează astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele menționate mai jos:

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I - II	III	IV - V
I – II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

Notă: 1. Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, distanțele se majorează cu 50%, dăra a fi mai mici de 15,00 m.

2. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenarii de securitate la incendii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile RGU și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

Orientarea față de Platformele cardinale. La autorizarea construcțiilor se va ține seama, pe cât posibil, de prevederile art.17 din RGU (Anexa 3). În mod special, pentru construcțiile de locuințe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 15
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

pe fațada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile Art.18 din RGU.

Zonele de protecție ale drumurilor în afara localităților – extravilan - sunt de 20,00m până în ax, în cazul drumurilor județene și 18,00m până în ax, în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 și Ord. nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice (conf.Ord. nr.7/29 ian.2010) în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale și de 15,0 - 16,5m în cazul străzilor interioare (vezi profil transversal caracteristic).

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la :

- ▲ 1.50m de la marginea exterioară a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului ;
- ▲ 2.00m la piciorul taluzului, prin drumurile în rambleu ;
- ▲ 3.00m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniul 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 căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6 m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile art. 23 din R.G.U.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. și din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 16
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR.21/N/2000 si 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 (1,9 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:

- 7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 7,0m 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 4,0m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 7,0m.

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 nealăturate, 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 cornișă a celei mai înalte clădiri ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,0m.

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 4,0m.

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 streășinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 17
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- 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 coamă a celei mai înalte din clădiri, dar nu mai puțin de 3m;

- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc., se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanță care să respecte normele de igienă și cele PSI;

- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul E-ON Moldova, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil, în cadrul unui compartiment de incendiu;

- distanțele de siguranță între compartimentele de incendiu;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Respectarea condițiilor generale de securitate la incendiu, prin asigurarea accesului autospecialelor de intervenție ale serviciilor comunitare profesionale sau voluntare pentru situații de urgență.

– accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o suprafață vitrată, cu excepțiile menționate în regulament, pentru unele categorii de construcții la care accesul este obligatoriu a se asigura pe două laturi ale clădirii (clădiri înalte, clădiri cu săli aglomerate, clădiri pentru sănătate, clădiri pentru turism, clădiri pentru învățământ, etc.).

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului autospecialelor de intervenție se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00m și o înălțime de 3,50 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilir urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

– Asigurarea distanțelor de siguranță în limitele codului civil și siguranței privind limitarea propagării focului în interiorul compartimentului de incendiu și respectiv între compartimentele de incendiu, conform celor menționate anterior.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile Art.18 din RGU.

Zonele de protecție ale drumurilor în afara localităților – extravilan - sunt de 22m până în ax, în cazul drumurilor naționale, 20,00m până în ax, în cazul drumurilor județene și 18,00m până în ax, în cazul drumurilor comunale.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 18
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 și Ord. nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, în conformitate cu scrisoarea comună A.N.D. și I.G.P. - Direcția Poliției rutiere București privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea PUG-urilor, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor minim va fi de minim 24m; în cazul drumurilor comunale distanța minimă va fi de 20m (conform Ord. 43/1997, modificată cu Ord. 7/2010).

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniul 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 căreia 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. Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile art. 23 din R.G.U.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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.21/N/2000 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 R.G.U. 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.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 19
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

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

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/93 (și proiect nr.6970/N/ 1992 – URBAN PROIECT) și cu respectarea prevederilor art.33 și Anexa nr.5 – R.G.U.

Spații verzi. Se vor respecta prevederile art.34 și Anexa 6 din R.G.U.

Împrejurimi. Se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. și se va da o deosebită importanță împrejurimilor spre strada 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 împrejurirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

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 R.G.U.

În cazul com. Cotnari care are alimentare parțială cu apă, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura Programelor guvernamentale de dezvoltare a localităților rurale, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor.

Pentru intervenție în caz de incendiu, pe instalația de alimentare cu apă se vor monta hidranți stradali, de preferință hidranți de suprafață – standard de referință 3479.

Până la definitivarea instalațiilor de alimentare cu apă, pe sursele naturale ale localității se vor amenaja rampe pentru alimentarea autospecialelor de intervenție, marcate pe planșele aferente PUG-ului (se vor menționa și marca locurile pe planșa anexată PUG-ului). Căile de acces la

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 20
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

rampele de alimentare a autospecialelor de intervenție vor fi marcate la loc vizibil din intersecțiile drumurilor principale și secundare.

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

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 detalierile din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală 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.

În cazul parcelelor, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 8,0m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 12,0m (locuințe izolate cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesiionării, se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr.50/1991.

Se vor respecta prevederile RGU care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150mp. pentru clădiri înșiruite sau 200mp. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol); suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire specific com. Cotnari). 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.

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.).

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 21
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

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, etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

În general, în cadrul com. Cotnari se recomandă construcții cu max. 4 niveluri, P+3+M - cu înălțime de cca. 15m la cornișă.

Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U.

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 fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/93 (și proiect nr.6970/N/ 1992 – URBAN PROIECT) și cu respectarea prevederilor art.33 și Anexa nr.5 – R.G.U. Spații verzi. Se vor respecta prevederile art.34 și Anexa 6 din R.G.U.

Împrejurimi. Se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. și se va da o deosebită importanță împrejurimilor spre strada 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 împrejurirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone și subzone funcționale

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 22
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a com. Cotnari-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.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997. Distanțele minime de protecție sanitară între o serie de activități care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul com. Cotnari , vor fi:

- cimitire 50m
- captări de izvoare min. 50m;
- stații de pompare: 10m de la zidurile exterioare a clădirilor;
- instalații de tratare:20m. de la zidurile exterioare a instalațiilor;
- rezervoare îngropate:20m de la zidurile exterioare a clădirilor;
- aducțiuni : 10m de la generatoarele exterioare a acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, 3m.
- diguri de-a lungul râurilor spre cursul apei 10m. și spre zona incintelor 4m.
- fermă de animale: 200m;
- stații de epurare: 300 m;
- surse de apă de suprafață 100m în amonte și 25 m în aval.

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de Societăți acreditate.

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

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele 3/1,3/2, 3/3, 3/4 de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (UTR).

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale. De exemplu, zona destinată instituțiilor publice și serviciilor este formată din totalitatea terenurilor pe care sunt amplasate sau se propune să fie amplasate, clădirile destinate instituțiilor sau serviciilor.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 23
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Fiecare zonă funcțională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentata printr-o culoare. În cadrul orasului Cotnari pe teritoriul intravilan au fost identificate următoarele zone funcționale:

- L - Zona pentru locuințe**
- IS - Zona instituții publice, servicii, inclusiv biserici**
- A - Zona pentru unități agricole**
- ID - Zona pentru unități industriale, depozitare**
- P - Zonă de parc, sport, turism, recreere, rezervații naturale, protecție**
- GC - Zona gospodarie comunală și cimitire**
- S - Zona speciala**
- TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară**
- C - Zona pentru căi de comunicație**

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

L – Zona de locuințe cu subzonele:

- Li – locuințe individuale cu maxim P+2;**
- Lc – locuințe colective cu maxim P+4;**
- Lp – locuințe propuse P+1,2+M;**

IS – zona de instituții publice cu subzonele:

- Isa – administrative și servicii;**
- ISi – învățământ și educație;**
- ISs – sanitare;**
- ISc – cultură;**
- ISct – culte;**
- Isco – comerciale;**
- ISt – turism;**
- ISps – prestări servicii;**

A – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- Asu – servicii, utilaje agricole;**

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 24
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Az – microferme zootehnice;

ID - zona pentru unități industriale și depozitare:

- **ID1 - unități de industria prelucrării lemnului**
- **ID2 - unități de industria alimentara**

P – Zonă de parcuri și plantații cu subzonele:

- Ppp – spații plantate publice;**
- Ppi – spații plantate pentru protecția infrastructurii;**
- Ppa – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;**
- Ppf – plantații forestiere;**

GC – Zona gospodarie comunala si cimitire cu subzonele:

- GCc – cimitire;**
- GCse – depozit de deșeuri menajere inchis in 2009 si propus spre ecologizare;**
- GCp – Platforme de colectare selectivă a deșeurilor.**

TE – Zona de construcții aferente echipării tehnico – edilitare cu subzonele:

- TEa – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;**
- TEel - zona aferentă sistemului de alimentare cu energie electrică**
- TEe - stație de epurare.**

C – Căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:

- **C.r. – zona căi rutiere**
- **C.f. - zona căi feroviare**

S - zona unităților cu destinație specială din intravilan

AH - zona terenuri aflate permanent sub ape

- **AH.e. – râuri existente**

TA - zona terenuri agricole.

ZONE FUNCȚIONALE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN

TA – terenuri agricole

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 25
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

TF – terenuri forestiere

TH – terenuri aflate permanent sub ape

TC – terenuri ocupate de cai de comunicație

TN – terenuri neproductive

TS – terenuri cu destinație specială

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

L – ZONA DE LOCUINTE

Tipurile de subzone

Li – locuințe individuale cu maxim P+2E;

Lc – locuințe colective cu maxim P+4;

Lp – locuințe propuse P+1,2E+M;

Funcțiunea dominantă a zonei

Locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;

Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.

Utilizările permise:

Construcții de locuințe;

Construcții de anexe gospodărești;

Modernizări și reparații la clădiri existente;

Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

Utilizări permise cu condiții:

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 26
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

Interdicții temporare

Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;

Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

Interdicțiile permanente

- În zonele de protecție a rețelilor electrice;
- În zona protecției albiilor – în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste zone aflate la limita cimitirelor nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zonele de protecție sanitară a stației de epurare nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 300m față de limita de proprietate, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei;
- În zonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu inundații – care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

Orientarea față de Platformele cardinale

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor;
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime – 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de aliniament

Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;

Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 27
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Amplasarea în interiorul parcelei

- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine;
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12m posibil, min.7,00m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

Amplasarea față de drumurile publice

Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Accese carosabile

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile în interiorul zonei de parcelate cu lungimi de max. 25 m. vor avea o lățime de min. 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30m, o singură bandă de 3,5m lățime, cele cu o lungime de max. 100m, min.2 benzi (7m.), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

Accese pietonale

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii sau obiceiului);

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 28
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.

POT - ul maxim va fi de:

30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;

50% pentru zonele centrale ale localității.

15% pentru zonele de versant;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului- CUT, poate fi:

Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile

0.90 mp ADC/mp teren pentru P+2+M

1.50 mp ADC/mp teren pentru P+3+M

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 29
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

0,30 mp ADC/mp teren pentru P+M

Parcaje

- Câte 2 locuri de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu în funcție de gradul de motorizare;
- Spații verzi și plantate
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

Împrejmuiuri

- Se recomandă împrejmuiuri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII

Tipurile de subzone funcționale

- ISa** – administrative și servicii;
- ISi** – învățământ și educație;
- ISs** – sanitare;
- ISc** – cultură;
- ISct** – culte;
- ISco** – comerciale și prestări servicii;
- ISt** – turism;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții publice și servicii de interes general.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Locuirea;
- Activități economice nepoluante;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 30
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile;
- Retele tehnico-edilitare;
- Recreere;
- Agrement;

Utilizările permise

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.
- Utilizări permise cu condiții
- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)

Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ;
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

Interdicțiile permanente

- În subzonele cu inundații, care vor fi delimitate prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente;
- În zonele de protecție a rețelelor electrice;
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor- în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zona protecției albiilor – în aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

Principii, reguli și norme pentru:

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 31
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

ISa - CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SERVICII

Principii:

- Asigurarea accesibilității la transport public;
- Amplasare după importanță (zona centrală);
- Conlucrare cu alte funcțiuni.

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprie construirii;
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public;
- Accese pietonale și carosabile;
- Echipare tehnico- edilitară;
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu etc.;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	Total populație	Conform interesului public	Nenormabil	0,05 mp
Clădiri ale administrației locale	Total populație; norma: 3-4 angajați/1.000 locuitori	Localitate	Nenormabil	0,1 mp

ISI - UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Principii:

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: școală + grădiniță);

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 32
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Asigurarea spațiilor verzi și de joacă;
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- Conlucrare cu alte unități de interes public;

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
- Evitarea terenurilor improprie construcției;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare;
- Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor;
- Parcela va avea forma unui poligon regulat.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	Populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Școli primare și gimnaziale	Populație cu școlarizare 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	Populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

ISs - UNITĂȚI SANITARE

Principii:

- Accesibilitatea la transport public;
- Vecinătăți liniștite;
- Cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz);

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 33
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii și servicii publice.

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate;
- Evitarea terenurilor improprie construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igiena și de protecție împotriva incendiilor;
- Amenajarea spațiilor plantate.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Creșe	Populație 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 locuitori	Zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagăne copii orfani și abandonați	Populație 0-6 ani	Localitate, teritoriu	Nenormabilă	50 mp.
Dispensar policlinic	Total populație norma 7.000 consultații/ an/ 1000 locuitori	Zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca 3,0 mp/ consultație
Farmacie	Populație totală; normabil funcție de necesități	Zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

ISc - UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ

Principii:

- Vecinătății liniștite, cuplarea unităților de cultură cu profile diferite și conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IASI	Piese scrise	Pag. 34
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri improprii construirii;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Retragerea față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale;
- Asigurarea evacuărilor și protecției împotriva incendiului ;
- Spații verzi și plantate;

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biblioteca publică	Norma 7 vol./loc. La zona deservită	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp
Cinematograf	Total populație zona; norma 20-35 locuri/1.000 loc.	10.000-30.000 locuitori	Nenormabil	0,25 mp
Club	Total populație norma 3-4 locuri/1.000 loc.	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

ISct - UNITĂȚI DE CULT

Principii:

- Vecinătăți liniștite;
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz);
- Conlucrarea cu unități și servicii publice;

Reguli:

- Amplasare în zone compatibile;
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 35
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Orientare față de Platformele cardinale

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populație aparținând aceleasi confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	total localitate	Nenormabil	2,0-2,5 m

ISco - UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII

Principii:

- Amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public;
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unității și zone de producție;

Reguli:

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor improprie construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare;
- Echipare tehnico-edilătară;
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor;
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban;

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 36
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populație; norma: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori	Zona 2.000- 5.000 loc.	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piață agro-alimentară	Total populație; norma: 120 mpAdc/1.000 loc.	Localitate și teritoriu (min. 7.000 loc.)	Nenormabil	0,20 mp
Stație service auto	Total populație	Localitate	Nenormabil	0,12 mp

ISsp - UNITĂȚI SPORT ȘI AGREMENT

Principii:

- Accesibilitate pietonală și carosabilă, inclusiv la transportul public;
- Cuplarea amenajărilor sportive diferite și conlucrarea cu alte funcțiuni urbane;

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante, a terenurilor inundabile, mlăștinoase;
- Amplasarea preferențială în zone specializate și asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Echiparea tehnico-edilărită;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi și plantate funcție de tipul amenajărilor;

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Spații amenajate pentru joc și	Total populație din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe	1,0-1,3 mp

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 37
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

sport aferente locuirii			jos)	
Amenajări sportive pentru învățământ	Total populație vârsta 7-18 ani; norme diferențiate pe forme de învățământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

IST - UNITĂȚI PENTRU TURISM

Principii:

- Vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi;
- Accesibilitate la transport și comunicații;
- Conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică și alte amenajări pentru sport;

Reguli:

- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban etc.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Motel	Populație în deplasare norma: 5locuri/1.000 locuitori	Localitate; teritoriu	Nenormabil	75 -100 mp
Camping	Populație în deplasare (turism)	Localitate; teritoriu	Nenormabil	100 mp

Orientarea față de Platformele cardinale

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor;
- Construcții de cult – în funcție de specificul cultului;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 38
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Construcții de cultură – nu se impun restricții de orientare;
- Construcții de învățământ – sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest;
- Construcții de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est;

Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu;

Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent);

Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor;

Accese carosabile

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cult – se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale;
- Construcții de cultură – se asigură accese carosabile separate pentru spectatori;
- Construcții de învățământ – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale;
- Construcții de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

Racordarea la rețele tehnico-edilitare

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 39
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.
- Parcelarea
- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă;
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

Procentul de ocupare al terenului

- Se va respecta POT maxim – 30%
- Construcții de învățământ - 25% teren ocupat cu construcții;
 - 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori);
- Construcții de sănătate – maxim 20% zonă ocupată de construcții, diferența – accese, zonă verde cu rol decorativ și de protecție.

Parcaje

- Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați;
- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă;
- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;
- Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală;
- Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Spatii verzi și plantate

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 40
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului;
- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului;
- Construcții de cult – spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă;
- Construcții de cultură – 10 – 20% din suprafața terenului;
- Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil;
- Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție;

Împrejmuiuri

- Se recomandă împrejmuiuri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;

ID/A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE/UNITĂȚI AGRICOLE

A – zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- Asu – servicii, utilaje agricole;
- Az – microferme zootehnice;

ID - zona pentru unități industriale și depozitare:

- ID1 - unități de industria prelucrării lemnului
- ID2 - unități de industria alimentară

Funcțiunea dominantă a zonei

- Unități agricole, industriale și de depozitare;
- Servicii, utilaje agricole;
- Microferme zootehnice;
- Unități de industria prelucrării lemnului
- Locuințe și funcțiuni complementare în cazul microfermelor zootehnice;

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Servicii;
- Accese pietonale și carosabile;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 41
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Perdele de protecție;
- Retele tehnico-edilitare;
- Toate funcțiunile care asigură buna desfășurare a activităților din zonă;

Utilizările permise

- În exclusivitate unități de producție agricolă, unități prestatoare de servicii pentru agricultură în zonele existente sau pentru zonele posibil a se înființa;

Utilizări interzise

- În toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G. (vezi zona de locuințe și funcțiuni complementare);
- Realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și pânzei freatice;

Condiții de amplasare și conformare

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

P – ZONA PENTRU PARCURI SI PLANTATII

Tipuri de subzone funcționale

- Ppp – spații plantate publice;
- Ppi – spații plantate pentru protecția infrastructurii;
- Ppa – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- Ppf – plantații forestiere;

Funcțiunea predominantă a zonei

- Spații plantate, amenajate sau naturale
- Funcțiunile complementare admise ale zonei
- Zona de locuințe

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IASI	Piese scrise	Pag. 42
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Activități industriale și agricole
- Instituții publice și servicii de interes general
- Zona transporturilor rutiere
- Zona pentru echipare tehnico – edilitară
- Zona de gospodărie comunală

Utilizările permise

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement
- Amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă în zona centrală
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.

Utilizări permise cu condiții

- Construcții compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafață cu elaborarea prealabilă a deocumantației pud ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării PUD;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

Utilizări interzise

- Se interzic construcțiile ce conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate;

Amplasament

- In zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- In zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 43
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață;
- Echiparea tehnico – edilitară și salubritate;

GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Tipuri de subzone funcționale:

- GCc – cimitire;
- GCse – depozit de deșeuri menajere închis în 2009 și propus spre ecologizare;
- GCp - Platforme de colectare selectivă a deșeurilor.

Funcțiunea predominantă a zonei:

- Gospodărie comunala în cazul cimitirelor;
- Depozite de gunoi și closete în gospodăriile populației.
- Locuințe și funcțiuni complementare.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

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

Utilizările permise

- Cimitire – funcția specifică și cea complementară;

Utilizări permise cu condiții

- Cimitire –agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.
- La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997.

Amplasament

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 44
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Cimitire la marginea localității;
- Depozite de gunoi și closete, fose septice în gospodării la min. 30m față de sursele de apă – (fântâni).
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Orice alte condiții de amplasare și conformare se stabilesc în baza documentațiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) și / sau alte studii de specialitate.
- Conform necesitatilor tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului.
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
- Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Amplasarea Platformelor de colectare a gunoierului astfel încât funcțiunea compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierilor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Tipurile de subzone funcționale

- TEa – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- TEel – zona aferenta sistemului de alimentare cu energie electrica :
- TEe - statie de epurare

Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Utilizarile permise

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc);
- Instituții care coordoneaza activitatea in domeniu.

Utilizari permise cu condiții

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 45
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

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

Utilizari interzise

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

Zone de protecție instituite

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 36m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la SC E-ON ELECTRICA SA
- În zonele de protecție sanitară a stației de epurare nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 300m față de limita de proprietate, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Tipurile de subzone funcționale

Cr - căi rutiere

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

Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație și construcții aferente existente.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 46
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

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

Utilizările permise

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- Întreaga rețea de strazi din intravilan aparținând domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 - "Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale".
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:
- Viitoare trasee pentru căi de comunicație;
- Amenajări de intersecții până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI		Piese scrise	Pag. 47
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM			

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITAȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - 5m;
- Parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - 25m;

Împrejmuiri

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

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILANTA – TERENURI AGRICOLE

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

- Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", fără a primi o delimitare ca trup al localității.
- În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

TF – TERENURI FORESTIERE

- Suprafețele împădurite s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din R.G.U.
- Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.
- Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 48
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

- După forma de proprietate, fondul forestier național este constituit din fondul forestier proprietate publică a statului, fondul forestier proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale (comune, orașe, municipii), fondul forestier proprietate privată a unităților de cult (parohii, schituri, mănăstiri), a instituțiilor de învățământ sau a altor persoane juridice, fondul
 - forestier proprietate privată indiviză a persoanelor fizice (fostii composesori, moșneni și razeși sau mostenitori ai acestora) și fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice.
 - Gradul de accesibilitate pentru fondul forestier național, în suprafață de 6,3 mil. ha este foarte diferit. Accesibilitatea medie, măsurată prin indicatorul „indice de desime” (m/ha fond forestier) este de 6,2 m/ha.
 - Mărimea acestui indicator este cu mult sub nivelul înregistrat în țările europene vestice, în care condițiile sunt apropiate de ale țării noastre și în care sistemul de gospodărire a pădurilor este, de asemenea, apropiat (Austria: 36 m/ha, Elveția: 35-40 m/ha, Franța: 18-26 m/ha și Germania: 30-45 m/ha).

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile pâraurilor de pe teritoriul comunei Rădăuți va trebui să țină seama de prevederile art.7 din RGU, de prevederile Legii apelor nr.107/1996 modificată și completată cu Legea 310 28.06.2004, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
- Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.
- În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

TC – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

- Drumurile naționale constituie rețeaua principală de căi de transport a României, asigurând legătura între principalele localități ale țării. Rețeaua de drumuri județene leagă centrele

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 49
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

principale la nivel de județ, având rolul de a colecta și dirija către drumurile naționale traficul rutier local.

- Rețeaua stradală ce străbate comuna Șcheia este distribuită în mod judicios în funcție de normativ, cât și de necesarul de căi comunicație din interiorul teritoriului administrativ.

Căi de circulație rutieră

Rețeaua principală de căi de comunicație care străbate comuna Cotnari:

- **DN 28 B/E 58** care strabate central comuna de la nord la sud și face legătura cu Targu Frumos și Harlau;
- **DJ 281** care face legătura Belcești – Hodora – Iosupeni – Bahlui – Cepelnita;
- **DJ 281C** care face legătura între Todirești – Carjoaia – Horodistea – Cotnari – DN 28;
- **DC 144** care face legătura în cadrul comunei între DN 28 B și DJ 281, în dreptul satului Bahlui.
- **DC 135** care face legătura între satele Carjoaia, Valea Racului, Zbereni, Luparia, Horodostea și Cotnari;

Circulația între localitățile comunei precum și între comuna Cotnari și comunele învecinate se face prin intermediul drumurilor satești.

Căi de comunicație feroviare

Comuna Cotnari este străbătută de **calea ferată 607 Iași- Hârlău**, cu stația Cotnari și halta Hodora.

Drumuri forestiere

- Gradul de accesibilitate pentru fondul forestier național demonstrează faptul că sunt foarte multe suprafețe de fond forestier, la aceasta dată, în care practic accesibilitatea pe drum auto-forestier, pentru diverse lucrări specifice activității de silvicultură, pentru acțiuni de prevenire și stingere a incendiilor, este imposibilă.
- În același timp, ca urmare a efectului procesului de retrocedare a pădurilor către foști proprietari, în circa jumătate din suprafața de fond forestier rămasă ca proprietate de stat, administrată de Regia Națională a Pădurilor-Romsilva, indicele de desime este deosebit de scăzut (sub 2m/ha).
- Ca atare, în situația în care, în aceste suprafețe de pădure este necesară intervenția prin lucrări de exploatare a masei lemnoase, lipsa drumurilor auto-forestiere determină costuri de producție deosebit de mari.
- Prin Legea nr. 56/2010 privind accesibilizarea fondului forestier național, Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 183 din 23 martie 2010 se precizează că:

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 50
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Fondul de accesibilizare a padurilor se utilizeaza pentru:

- proiectarea lucrarilor de construire a drumurilor forestiere;
- proiectarea lucrarilor de interventii de natura investitiilor la drumurile forestiere existente;
- executarea lucrarilor de construire a drumurilor forestiere noi;
- executarea lucrarilor de interventii de natura investitiilor la drumurile forestiere existente.

(Art. 6)

Finantarea realizarii drumurilor forestiere se asigura din urmatoarele surse:

- fondul de accesibilizare a padurilor
- bugetul de stat;alte surse, potrivit legii.(Art. 7)

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

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

TS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. și S.R.I. avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. și S.R.I.).

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- Notă: Dacă pe planșele de la pct. VI nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, REGULILE DE BAZĂ de la cap.II, prescripțiile din R.G.U. aprobat cu HG525/1996 și precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR. NR.21/N/2000.**

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 51
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

LOCALITATEA COTNARI

UTR 1, UTR 6:

ZONA CENTRALA CU FUNCȚIUNI MIXTE SI DE CULT

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2, locuințe colective P+4 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

IS a – Primarie;
 IS a – Politie;
 IS a – Biblioteca;
 IS a – Posta;
 IS a – Parc public –Rezervatie dendrologica;
 IS a – Camin Cultural;
 IS ct – Biserica ortodoxa
 IS i – Scoala generala cl. I-VIII;
 IS i – Gradinița;
 IS s – Dispensar uman;
 IS s – Dispensar veterinar;
 IS s – Farmacie;
 IS co - Magazine mixte;
 IS co – Magazin universal;
 IS co – Statie peco;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
 Li - Locuințe P, P+1 tip rural;
 Lc - Locuințe colective P+4 tip urban;
 Cr - Căi de comunicație rutieră;

Propus:

IS sp – Construire Cresa;
 IS s – Cabinet stomatologic;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 52
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Lp - Locuințe P, P+1;2 + M ÷ 4E tip urban;

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei; Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
-
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2 +M cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 53
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoierului animalier și menajer în zonă.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 54
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Cr DN drum national – 26,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr DJ drum judetean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
- 24m. zona de protecție la 20KV
- 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la strada de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor naționale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 26,00m - drumuri naționale
- minim 24,00m - drumuri județene

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 55
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 56
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin $P + M \div 3E$ niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 6 m și maxim 16 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 57
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 58
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

UTR 1:

ZONA CENTRALĂ ȘI DE CULT LOC. COTNARI

CARACTERUL ZONEI

În comuna Cotnari există următoarele monumente istorice înscris în Lista Monumentelor istorice, județul Iași:

- **IS-I-s-A-03562** Ruinele bisericii catolice "Sf. Maria" sat COTNARI; comuna COTNARI
Învătrasatului sec. XV Epoca Medievală

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 59
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **IS-I-s-B-03563Sitarheologic "Cetatea de la Cotnari"** sat COTNARI; comuna COTNARI "DealulCătălina", la marginea de NV a satului, sec. II - III Epocaromană
- **IS-I-m-B-03563.01 Cetatea de la Cotnari**sat COTNARI; comuna COTNARI "DealulCătălina", la marginea de NV a satului sec. II - III Epocaromană
- **IS-I-m-B-03563.02 Cetatea de la Cotnari**sat COTNARI; comuna COTNARI "DealulCătălina", la marginea de NV a satului, înc. sec. IV a. Chr. Hallstatt
- **IS-I-s-B-03564Sitarheologic de la Cotnari**sat COTNARI; comuna COTNARI Învatrasatului, înjurulCurțiiDomnești, sec. XV - XVII EpocaMedievală
- **IS-II-a-A-04135Ansamblul medieval "CurteaDomnească"** sat COTNARI; comuna COTNARI sec. XV
- **IS-II-m-A-04135.01 Biserica "CuvioasaParaschiva"** sat COTNARI; comuna COTNARI cca. 1493
- **IS-II-m-A-04135.02 PalatulDomnesc - ruine** sat COTNARI; comuna COTNARI sf. sec. XV
- **IS-II-m-A-04136 Biserica**catolică (ruine) sat COTNARI; comuna COTNARI sec. XV
- **IS-II-m-B-04117Pod de piatră** sat CÂRJOAIA; comuna COTNARI sec. XV
- **IS-I-s-B-03604Sitarheologic de la Hodora**, punct "DealulCalafat" sat HODORA; comuna COTNARI "DealulCalafat", la cca. 1 kmENE de sat
- **IS-I-m-B-03604.01 Așezare** sec. XVIII, sat HODORA; comuna COTNARI "DealulCalafat", la cca. 1 kmENE de sat, Epocamedievală
- **IS-I-m-B-03604.02 Așezare** sec. IV, sat HODORA; comuna COTNARI "Dealul Calafat", la cca. 1 km ENE de sat, Epocadacoromană
- **IS-I-m-B-03604.03 Așezare** sec. II – III, sat HODORA; comuna COTNARI "Dealul Calafat", la cca. 1 km ENE de sat, Epocaromană
- **IS-I-m-B-03604.04 Așezare**Eneolitic, sat HODORA; comuna COTNARI "Dealul Calafat", la cca. 1 kmENE de sat, ,culturaCucuteni, faza B

Arii naturale protejate

Situata pe versantul nordic al Dealului Catalina,perazalocalitatiiCotnari, pe DN Iasi - Harlau, **rezervatienaturala de interes nationalCătălina** - de tip forestier are o suprafatatotala de 7,6 ha; este compusa, in mare parte, dinfagetsecular, arboriidingvarsteintre 150 - 200 de ani; Exista exemplare de: Fagussilvatica, Quercus petraea si un exemplar de Fagustaurica.

Aria naturalăprotejată de interescomunitarROSPA 0109 « AcumulărileBelcești »

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 60
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Are o suprafațătotală de 2099 ha și se întindepeteritoriul a mai multe commune: Belcești, Ceplenița, Coarnele-Caprei, Cotnari, Deleni, Hârlău, Scobinți.

Propus:

- **IS ct** - Reparații capitale la Biserici, clopotnita anexe și dotarea acestora;
- **P pp** - Amenajarea de spații verzi pentru recreere;
- **Cr** - Căi de comunicație propuse pe trasee noi.

A. REGLEMENTĂRI GENERALE DE UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CATEGORII DE UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE

- Pe intregul teritoriu situat in zonele și subzonele istorice protejate, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului sunt obligatorii următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice:

- realizarea de sondaje arheologice inainte de inceperea intervențiilor propriu-zise;
- supravegherea arheologică pe întreaga durata efectuării săpăturilor de orice fel;
- acționarea autorizată de specialitate in vederea eliberării de sarcină arheologică, in

conformitate cu actele normative in vigoare.

Pentru zonele istorice protejate sunt admise următoarele categorii de utilizării funcționale ale imobilelor:

- imobile utilizate preponderent pentru locuire și secundar pentru alte funcțiuni compatibile;
- imobile utilizate pentru activități mixte, in care pe langă funcțiunea de locuire se intalnesc funcțiunile de comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri;
- imobile utilizate pentru activitatea instituțiilor publice, de cultură, de sănătate sau culte;
- imobile utilizate preponderent sau total ca spații verzi amenajate pentru promenade și sport in aer liber.

Utilizările funcționale sus menționate generează atat modul de ocupare al parcelei și tipologia fondului construit, cat și structurarea unei zone/subzone istorice de referință.

Utilizările funcționale admise sunt in concordanță cu zonificarea prevăzută in PUG in vigoare.

UTILIZĂRI ADMISE

- Conservarea caracterul general al zonei, prin păstrarea utilizatorilor funcționale existente adica de monumente istorice de interes local.

- Trebuie stimulată dezvoltarea tuturor acelor funcțiuni care au caracter comercial și care prin modul de organizare și de desfășurare a activității, precum și prin calitatea serviciilor pot

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 61
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

reprezintă un grad de atracție publică ce depășește nivelul de interes al comunității locale și reprezintă o atracție de interes turistic.

Se admit modificări ale funcțiunilor actuale, astfel incat să se respecte următoarele condiții, considerate minimale, pentru schimbarea funcțiunilor existente:

- să se realizeze prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate in conformitate cu legislația in vigoare;
- să corespundă specificului și statutului pe care il deține imobilul și zona din care face parte;
- să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilul;
- să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor in raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

In ceea ce privește imobilele care sunt utilizate in prezent pentru activități ale *instituțiilor publice*, de cultură, de sănătate sau de culte acestea trebuie să-și conserve strict aria de desfășurare și să urmărească îmbunătățirea calității serviciilor in raport cu disfuncțiile actuale datorate spațiilor de parcare reduse.

In același context se interzice realizarea clădirilor destinate exclusiv pentru birouri, precum și schimbarea in exclusivitate pentru birouri a oricăror funcțiuni actuale ale clădirilor existente.

Spațiile publice care in prezent sunt amenajate ca spații verzi și sunt utilizate ca grădini publice, se vor conserva cel puțin in perimetrul actual de amenajare, analizand eventualele posibilități de dezvoltate ale acestei utilizări funcționale in limitele care este asigurată și conservarea caracterului pe care il are Z.I.R./S.I.R. din care face parte. In ceea ce privește posibilitatea de utilizare funcțională a spațiilor publice amenajate ca spații verzi cu caracter de parc - grădină publică, trebuie evidențiat și susținut caracterul public al acestora prin modalitatea de relaționare și de percepere in raport cu circulația publică și prin modul de organizare al activităților din vecinătatea acestora, inclusiv in ceea ce privește relația vizuală.

In cazul spațiilor publice amenajate peisager ca grădini publice sunt permise doar acele activități specifice (cum ar fi: promenadă, recreere, loisir ș.a.) care presupun o utilizare publică a acestora, strict in limitele asigurate de amenajările peisajere. In aceste spații publice poate fi acceptată doar amplasarea elementelor de mobilier urban și de for public, fără a fi permise alte construcții indiferent de destinație sau de caracterul temporar sau permanent al acestora.

In cazul imobilelor utilizate in prezent pentru *activități mixte*, in care pe langă funcțiunea de locuire se intalnesc funcțiunile de comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri se poate accepta o modificare a ponderii dintre funcțiunile existente in următoarele condiții considerate minimale:

- să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 50% din aria construită desfășurată a imobilului.
- să se realizeze doar prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate in conformitate cu legislația in vigoare;
- să corespundă specificului și statutului pe care il deține imobilul și Z.I.R./S.I.R. din care face parte;
- să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilului;
- să nu inducă relații de incompatibilitate intre funcțiunile existente;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 62
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

În cazul imobilelor utilizate în prezent *preponderent pentru locuire* și secundar pentru alte funcțiuni compatibile, precum și în cazul imobilelor utilizate în prezent exclusiv pentru locuire se poate accepta o modificare a ponderii dintre funcțiunea de locuire și celelalte funcțiuni în următoarele condiții considerate minimale:

- să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 75% din aria construită desfășurată a imobilului în care se solicită schimbarea de funcțiune
- să se realizeze doar prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul și Z.I.R./S.I.R. din care face parte;
- să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilului;
- să se păstreze tipologia existentă a fondului construit și să nu se inducă relații de incompatibilitate între funcțiuni;
- să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

- Spațiile verzi, se vor conserva cel puțin în perimetrul actual de amenajare, analizând eventualele posibilități de dezvoltare ale acestei utilizări funcționale.

- Delimitarea prin PUG a zonei de protecție a monumentelor istorice conform Legii nr. 41 din 24 mai 1994 dar și a Legii nr. 422 din 18 iulie 2001 republicată în 2006 al. 2 privind protejarea monumentelor istorice, s-a făcut pentru fiecare monument sau ansamblu la 200m de la limita de proprietate a fiecăruia .

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cazurile admise pentru intervențiile de restaurare a fondului construit sau pentru restructurare urbană, proiectul de intervenție trebuie să respecte următoarele condiții:

- funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate, dar și cu particularitățile pe care le impune statutul de Zonă Istorică și de Cult. să asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse;
- să asigure ameliorarea aspectului construcțiilor și amenajărilor și să demonstreze calitățile prin care asigură o mai bună integrare în raport cu caracterul particular al zonei.

Este posibilă schimbarea funcțiunii actuale a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice din județul Iasi a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare, cu condiția ca funcțiunea propusă să respecte următoarele condiții:

- să nu stânjenească vecinătățile;
- să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 63
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- să nu afecteze vegetația existentă din amenajările peisajere, plantațiile de aliniament, spațiile plantate de pe parcelele private;
- să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.
- în zona de protecție a monumentelor se poate construi numai cu acordul Direcției județene de Culte din mun. Iasi

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise în Zonă de protecție a monumentelor istorice orice activități care prin natura lor:

- sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- prezintă un potențial grad de risc pentru conservarea valorilor culturale identificate;
- pot conduce sau provoca degradarea imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice din județul Iasi a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare;
 - activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum și cele care conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură (cum ar fi: chioșcuri, garaje, depozite, barăci, ș.a.).
 - lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente, cele care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau cele care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- depozitarea en-gros;
- depozitarea și/sau vânzare substanțelor inflamabile sau toxice;
- depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor refolosibile sau a deșeurilor urbane; precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.
- agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de percepere a ansamblurilor de arhitectură sau a imaginii arhitecturale a fațadelor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcțiile specializate de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public:
- aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă, ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă, ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație;
- precum și a panourilor publicitare și de afisaj indiferent de dimensiunea și modalitatea lor de montare.
- să se interzică și să se descurajeze acele utilizări funcționale, care prin natura lor pot genera schimbări ireversibile ale caracterului funcțional, implicit al valorilor culturale identificate în zonă.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție a monumentelor istorice.

B. REGLEMENTĂRI GENERALE DE CONSTRUIRE

CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se păstrează trama stradală precum și alinierea construcțiilor după traseul al străzilor.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 64
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Alături de trama stradală structura parcelarului existent reprezintă o componentă importantă a valorii sitului centru istoric, ceea ce determină obligativitatea conservării actualei structurii a parcelarului, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat) sau a modul de utilizare al acestuia.

Se pot accepta modificări ale structurii parcelarului doar în cazurile în care se demonstrează imposibilitatea rezolvării unei soluții de intervenție adecvată funcțional și/sau structural, prin păstrarea actualei parcelării, concomitent cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- conservarea elementelor cu valoare semnificativă identificate prin studii istorice de obiect pentru fondul construit existent pe terenurile implicate în operațiunea de schimbare a parcelării;
 - conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului care urmează să fie modificat și zonei cu care se învecinează;
 - conservarea unei informații minime referitoare la structura parcelarului care urmează să fie modificat (de exemplu: preluarea în expresia arhitecturală a fațadelor a lungimilor de aliniamente sau marcarea prin tratarea pavimentului a limitelor de parcele);
- Orice schimbare - admisibilă în condițiile de mai sus - pentru structura parcelarului existent, poate fi realizată (în conformitate cu actele normative în vigoare) doar printr-o documentație de urbanism, care trebuie fundamentată pe concluziile unui studiu istoric elaborat pentru toate imobilele implicate în operațiunea de modificare a parcelării, și supus avizării conform legislației în vigoare.

Se interzic unificările de parcele în vederea construirii de clădiri agabaritice.

MODUL DE OCUPARE SI DE UTILIZARE AL PARCELELOR

– amplasarea clădirilor pe parcela

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

- modului de așezare al clădirilor pe parcelă;
- alinierea clădirii spre aliniamentul parcelei;
- regimului de înălțime al clădirilor;
- compoziția de volume a clădirilor;
- relațiile și distanțele minime dintre clădiri indiferent dacă acestea se află pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite;
- relațiile și distanțele minime dintre clădiri și limitele parcelei, accesele carosabile și pietonale în clădiri și pe parcelă, precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea suprafeței edificabile a parcelei, în raport cu limitele sale și cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă.
- modul de rezolvare al sistemului de acoperire al clădirii, precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea volumului edificabil în raport cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 65
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SPATIUL PUBLIC

Se reface caracterului sitului centru istoric al com Butea prin reconstituirea autenticității și îmbunătățirea calității spațiului urban rezultat:

- desființarea construcțiilor parazite (construcții provizorii, anexe gospodărești) vizibile din spațiul public;
 - refacerea stratului de uzură ale trotuarelor și înlocuirea asfaltului cu dale din piatră naturală sau artificială, piatra, cărămidă, clincher etc, realizate din elemente mici, cu rosturi de respirație naturală între ele și cu racord la construcții..
 - refacerea plantațiilor de aliniament , străzi cu plantații înalte incomplete – și a plantațiilor din curți;
 - păstrarea și refacerea gurilor, funcționalității și materialelor tamplărilor din fațade așa cum au fost inițial și cum reiese din documentarul (cercetarea) imobilului;
 - refacerea împrejmuirilor inițiale, transparente, din garduri din fier forjat
 - refacerea elementelor de fațadă (grilaje, balcoane, cornișe, frontoane etc.) așa cum au fost inițial, refacute după documentarul imobilului. (fațadele aparțin spațiului public)
 - se vor folosi tencuieli lise / drișcuite/ cu mortar de var nisip cu zugrăveli de apă în culori pastelate, tradiționale.
 - construcțiile noi vor respecta parcelarul, amplasarea pe teren a imobilului, înălțimea la cornișă, ritmul de plin /gol, tipul de tamplărie, învelitoare și materialele de finisaj ale fațadelor exprimate în construcțiile dominante în ZIR/SIR din care face parte
- Se interzic:
- folosirea unor materiale precum:
 - imitarea materialelor naturale / ex: piatra, lemn /, simulări de paramente cu excepția celor istorice-artistice, plăci cu gresie / faianță pe socluri și fațade;
 - utilizarea tamplăriei metalice, din aluminiu sau plastic – pentru uși, ferestre / cu excepția celor istorice-artistice. - înlocuirea tamplăriei de lemn cu tamplărie de lemn cu dimensiuni, secțiuni, împărțiri și sens de deschidere nespecifice. folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.
 - Se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la exteriorul gurilor cu excepția celor istorice-artistice.
 - folosirea unor elemente de marchetărie din materiale care strălucesc
 - utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament / caramizi, placi b.c.a., etc. / .
 - se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperire în terasă
 - nu se vor utiliza, vizibile din exterior, materiale pentru construcții provizorii, azbociment, materiale plastice etc.
 - prezența agresivă a unor elemente specifice echipării edilitare.
 - realizarea de pașise arhitecturale;
 - realizarea de anexe gospodărești și construcții provizorii

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 66
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Intervențiile în spațiul public pentru amenajarea de ansamblu, marcarea diferitelor delimitări funcționale (pietonal, carosabil, parcaje ș.a.), modul de distribuție și de amplasarea echipamentului și mobilierului urban, precum și pentru realizarea de detalii referitoare la cromatica, textura, materialele, gabaritele sau formele, propuse pentru realizarea pavimentului sau a elementelor de mobilier urban se vor face în baza unor documentații urbanistice aprobate conform legii.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Toate intervențiile care presupun lucrări de echipare, întreținere și/sau amenajare și care afectează finisajele exterioare în ceea ce privește cromatica, textura, materiale învelitorilor, precum și împrejurimile, porțile de acces de parcelă, tamplăria golurilor de vitrină sau a celor de la etajele superioare, trebuie să răspundă cerințelor categoriei de intervenții în care este încadrat imobilul respectiv;

- restaurarea sau transformarea vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca : suprainaltari, demolari, strapungeri, blocari de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

- cladirile cu valoare de monument sau ambientala trebuie sa reprimeasca aspectul si caracterul original prin suprimarea adaugirilor, mai putin cele cu valoare istorica, arheologica sau arhitecturala intrinseca. In acest ultim caz ele se vor restaura in acelasi regim cu cladirea.

Se vor suprima rețelele și conductele parazite.

Se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decoratiilor, golurilor și profilelor tamplăriei exterioare precum și a acoperisurilor.

- descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche / arce, basoreliefuli, muluri, elemente de lemn / si/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, creează obligativitatea anunțării forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor.

- zidăriile din piatră sau elemente de piatră de talie / placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură : cornise, bandouri, suvasmente /, se vor trata conform situației inițiale. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Elementele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și marime ca cele originale.

- tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate. Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele vechi conservate sau restaurate de specialiști. Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, încadramente, care vor trebui restaurate.

- golurile în ziduri vor fi dimensionate și proportionate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine urmărind logica statică a construcțiilor.

- în cladirile cu valoare de monument sau ambientala, refacerea tamplăriei se va face identic atunci când există elemente mărtor; când nu există, refacerea se va face după un model relevant pe o construcție de același tip și din aceeași epocă

- se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 67
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

- se interzic următoarele materiale la acoperișuri:

- azbociment;

- materiale plastice;

- carton asfaltat;

- tablă;

- acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi de formă, culoarea și dimensiunile celor existente. Coamele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

- Lucarnele se vor conserva în forma în care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale;

- părțile metalice ale acoperișurilor și racorduri pentru scurgerea apelor pluviale se vor executa din tablă de zinc lăcuită în tente de culoare închisă, din tablă de cupru sau arămită.

- se va urmări poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă, și se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.

- cosurile de fum și de ventilație se vor restaura și se vor realiza după modele existente. Cosurile originare din cărămida aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

- se interzic: cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

- elemente secundare: lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura / grilaje, balcoane, decorații, etc. - modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

- la imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

- se vor suprima daosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fațadelor.

- curțile de serviciu, spații gospodărești sau locuri de depozitare a pubelelor se vor amplasa în locuri nevizibile din spațiu public

- fațade comerciale - vitrine.- Pentru imobilele vechi cu goluri la parter, vechile strapungeri / goluri vor fi conservate sau reconstituite cu ocazia operațiunilor de amenajare.

Se interzice comasarea golurilor.

- Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării conform prevederilor legale. Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

- se recomandă materiale de calitate, grafisme tradiționale care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj.

- se recomandă dimensiuni mici, discrete, respectarea compoziției fațadei precum și elementele de decor, bosaje, etc. a căror logică nu trebuie încălcată prin modul de amplasare a firmei

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 68
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- se interzic :
 - dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
 - inscriptii luminoase moderniste;
 - inscriptii pe balcoane, cornise sau acoperisuri;
 - insemnele paralele cu fatada se vor limita la lungimea vitrinei, respectand trama parcelara
- daca mai multe parteruri de cladiri alipite sunt unificate prin aceasi functiune.

AMPLASAREA CLADIRILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejata

b. amplasarea fata de aliniament:

- asezarea cladirilor se va face pe aliniament.
- așezarea clădirilor față de stradă: regim continuu.
- clădirile de colț vor fi racordate și retrase

c. alinierea laterala si posterioara:

- la front inchis se alipesc calcanele la calcan;
- față de limita posterioara, cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornișa dar nu mai puțin de 5.0 metri.

d. amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornișa a celei mai inalte dintre ele;

ECHIPAREA CLADIRILOR

a. circulații și accese:

- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

b. stationarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai in spațiile special amenajate.
- autovehiculele private se vor parca in curte; rezolvarea servirii cu parcaje presupune apelul la zonele invecinate.

c. conditii de echipare edilitara:

- zona necesita completarea rețelilor edilitare (in special pentru furnizarea căldurii) și reinnoirea celor existente. Toate rețelele se vor poza in canale subterane, vizitabile sau cu acces facil. Se va evita amplasarea de complexe edilitare (statii de transformare etc).
- toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se recomanda la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 69
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor;

- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre stradă,

d. spații libere si plantate:

- zona se desfășoară în jurul unui spațiu liber amenajat.

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

e. imprejmuiri:

- pe strazile comerciale parterul (pe aliniament sau retras cu portic) va fi prevazut cu vitrine. Se interzice realizarea pereților orbi la parter (eventual și la mezanin sau primul etaj).

CONFORMAREA CLADIRILOR

a. înălțimi admise:

- se păstrează înălțimile existente, preluindu-se cotele cladirilor invecinate; în punctele recomandabile (intersectii, capete de perspectiva) se pot propune înălțimi mai mari verificate prin studii

b. aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectura declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor.

- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, înainte de toate, în scara definita de cladirile existente. Fațadele clădirilor noi vor păstra sau interpreta cu reținere textura și tipurile de materiale majoritare în zonă.

- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Butea și Consiliul Județean Iasi.

RECOMANDĂRI SPECIALE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 70
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

MONUMENTE - ZONELE PROTEJATE (ZONE CU VALOARE ISTORICĂ, PEISAGISTICĂ, ECOLOGICĂ, PROTEJATE SANITAR)

ZONE DE PROTECȚIE

Pentru fiecare **monument** se instituie zona sa de protecție odată cu clasare sa, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului, ansamblului, sitului istoric și a cadrului său construit și/sau natural, conform art. 8, alin. (1) din Legea 422/2001. Zona de protecție constituită ca suprafață de teren compusă din parcelele cadastrale situate în jurul monumentului asigură perceperea nealterată a acestuia.

În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările urbanistice privind regimul de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural și construit al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor perturbatori și poluanți de orice natură;
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al sitului, monumentului prin aprobarea și supravegherea modului de construire;
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

De asemenea, în conformitate cu Legea 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 2000, se ia în considerare și noțiunea de **peisaj** ce desemnează acea parte a teritoriului, perceput ca atare de către vizitatori, al cărui caracter este rezultatul acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani. Protecția peisajului cuprinde acțiunile de conservare și menținere a aspectelor semnificative sau caracteristice ale unui peisaj, justificate prin valoarea sa patrimonială derivată din configurația naturală și/sau de intervenția umană.

- Se impune semnalizarea peisajelor și monumentelor, redarea lor mai lizibilă în patrimoniul natural sau cultural, în special pentru turiștii străini și încurajarea circulației în această zonă. Protecția zonei se va face în primul rând prin educarea populației.

- Se impune protejarea patrimoniului arheologic, conform **Ordonanței nr.43 din 30 ianuarie 2000, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.**

Prin regimul juridic general al descoperirilor și al cercetării arheologice se înțelege ansamblul de măsuri științifice, juridice, administrative, financiar-fiscale și tehnice menite să asigure prospectarea, identificarea, decopertarea, inventarierea, conservarea și restaurarea, asigurarea pazei, întreținerea și punerea în valoare a bunurilor arheologice, precum și a terenurilor în care se găsesc acestea, în vederea cercetării sau, după caz, clasării acestora ca bunuri culturale mobile sau ca monumente istorice;

MODUL DE INTERVENȚIE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 71
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

1. În cazul monumentelor zona de protecție, ce este și sit arheologic, conține 3 zone cu mod diferit de intervenție:

* În **zona de grad 0** - sunt interzise orice intervenții cu excepția celor de conservare, restaurare, reabilitare și punere în valoare a monumentului, sitului sau locului istoric respectiv – conține parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervației, etc.

- *zona de grad 0* – este de regulă incinta sau parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervației, etc. În această sub-zonă nu se permite decât realizarea lucrărilor specifice conservării, restaurării și punerii în valoare a monumentului (titlu generic pentru orice grupă și subgrupă conținută în lista monumentelor) cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, prin serviciile de specialitate. Documentația se depune la DCPN Suceava care o introduce în procesul de avizare.

* În **zona de grad 1** - sunt permise intervenții cu restricții majore privind regimul de înălțime, structura și aspectul general arhitectural – conține parcelele cadastrale aflate în raza vizuală a monumentului, sitului, etc.

- *zona de grad 1* – cuprinde parcelele cadastrale adiacente și sub-adiacente monumentului. În cazul monumentelor de categorie valorică A această sub-zonă poate fi extinsă. Sunt permise realizarea lucrărilor de construire cu regim de înălțime redus, ce nu vor concura arhitectonic și volumetric monumentul alăturat și nu vor agresa din punct de vedere vizual, sau cu orice fel de noxe zona peisagistică înconjurătoare. În zonă sunt permise numai lucrări cu destinație de locuințe și / sau similare. Se pot executa lucrări de reparații la construcțiile existente și se pot edifica clădiri noi, cu destinația de locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime maxim de P+1, cu finisaje în culori neutre: alb, gri, pentru tencuială și negru, verde închis pentru învelitoare, în zona clădirilor monument. În siturile arheologice se pot edifica orice tip de construcții cu condiția descărcării de sarcină arheologică, lucrare efectuată anterior obținerii autorizației de construire și care, conform legii 50/1991*R, nu necesită a fi autorizată de primărie. Lucrările de construire se vor realiza numai după obținerea *Certificatului de descărcare de sarcină arheologică*, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată și completată prin Legea 378/2001. Documentația se depune la DCPN Suceava care propune debutul lucrărilor de cercetare arheologică și ulterior o introduce în procesul de avizare.

* În **zona de grad 2** - sunt permise intervenții cu grad sporit de libertate privind regimul de înălțime și aspectul general arhitectural - conține parcelele cadastrale până la limita considerată de influență asupra cadrului arhitectural și peisagistic din jurul monumentului, sitului, etc. inclusiv clădirile cu funcțiuni diverse aflate în această zonă.

- *zona de grad II* – se permite realizarea unor lucrări al căror volum construit poate depăși cu 1-2 nivele regimul general de înălțime al zonei. Funcțiunile propuse nu vor produce agresiuni asupra monumentelor prin atragerea de trafic dens, propagare de zgomote etc.. Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obținerea *Certificatului de descărcare de sarcină arheologică*, conform art. 11, litera d, din Ord. 43/2000, modificată și completată prin

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 72
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Legea 378/2001. Documentația se depune la DCPN Suceava care o introduce în procesul de avizare.

Lucrările de restaurare, conservare, consolidare, amenajări pe monumente, precum și lucrări de punere în valoare a monumentelor istorice, siturilor arheologice, pot fi executate numai de către specialiștii și agenți economici atestați, înscriși în registrele instituite de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, potrivit legii.

2. În cazul siturilor arheologice zona de protecție se constituie numai din zona ce conține situl arheologic respectiv cu limitele estimate teoretic pentru mărimea arealului de locuire reperat și determinat.

Modul de intervenție în aceste zone presupune în primul rând realizarea lucrărilor de descărcare de sarcină arheologică. Aceste lucrări se pot executa numai de specialiști și experți arheologi și numai pe baza Autorizației de săpătură obținute de aceștia pe baza evaluării de teren din partea Comisie Naționale de Arheologie. Cercetarea arheologică nu necesită obținerea autorizației din partea primărie unității administrative respective.

Lucrările de cercetare arheologică se finanțează de către investitor și se evidențiază distinct atât în Studiul de fezabilitate al investiției cât și în Proiectul tehnic. Această prevedere este prevăzută prin OG 43/2000*R și are caracter obligatoriu sub sancțiunea amenzii contravenționale prevăzute prin aceeași lege.

Aceste lucrări conduc către obținerea tuturor informațiilor științifice necesare și se face prin epuizarea prin săpătură a sitului respectiv. Numai în aceste condiții situl se consideră cercetat exhaustiv și nu mai prezintă interes științific decât prin menționarea poziționării sale în arealul geografic respectiv.

Dacă în timpul cercetărilor apar complexe arheologice care necesită conservare – tronsoane de zidărie ce au aparținut unor construcții supra și/sau subterane, alte complexe arheologice (cuptoare, mine, alte instalații cu rol utilitar) – este posibil ca viitoarea construcție ce se va amplasa să fie mutată sau chiar să nu se permită amplasarea acesteia. Hotărârea în acest sens va fi luată, după clasarea complexului respectiv, în cadrul Comisiei Naționale de Arheologie.

Prin protejarea bunurilor și terenurilor de patrimoniu arheologic se înțelege:

(1) adoptarea măsurilor științifice, administrative și tehnice care urmăresc păstrarea vestigiilor descoperite întâmplător sau ca urmare a cercetării arheologice până la clasarea bunurilor respective sau până la finalizarea cercetării arheologice, prin instituirea de obligații în sarcina proprietarilor, administratorilor sau a titularilor de alte drepturi reale asupra terenurilor care conțin sau au conținut bunurile de patrimoniu arheologic respective, precum și prin reglementarea sau interzicerea activităților umane, inclusiv a celor autorizate anterior.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 73
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- (2) Descărcarea unei zone de sarcină arheologică este confirmată prin Certificatul de descărcare de sarcină arheologică, care reprezintă actul administrativ, emis în condițiile prezentei ordonanțe, prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior.
- (3) În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național.
- (4) Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de prezenta ordonanță.
- (5) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, în interiorul delimitării prevăzute la art. 2 lit. i) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic.
- (6) Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii.
- (7) Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii.
- (8) Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.
- (9) Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.
- (10) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, în condițiile prevederilor alin. (5), până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

ATRIBUȚIILE AUTORITĂȚILOR ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE

PRIVIND ADMINISTRAREA, PROTECȚIA ȘI AUTORIZAREA LUCRĂRILOR ÎN ZONELE DE PROTECȚIE

- a)** cooperează cu organisme și instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării patrimoniului arheologic pentru punerea în aplicare și urmărirea respectării deciziilor acestora;
- b)** asigură protejarea patrimoniului arheologic și a descoperirilor arheologice întâmplătoare aflate în domeniul public sau privat al unităților administrativ-teritoriale respective, alocând resurse financiare în acest scop;
- c)** pot colabora cu persoane fizice sau juridice de drept public ori privat pentru finanțarea cercetării și punerea în valoare a descoperirilor arheologice;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IASI	Piese scrise	Pag. 74
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

d) finanțează cercetarea arheologică în vederea descărcării de sarcină arheologică a terenurilor pe care se efectuează lucrări publice pentru care sunt ordonatori principali de credite, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop în bugetele lucrărilor pe care le finanțează;

e) cuprind în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea patrimoniului arheologic, aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism în conformitate cu avizele de specialitate ale Ministerului Culturii și sunt obligate să elaboreze sau să modifice astfel de documentații în scopul stabilirii măsurilor de protejare a patrimoniului arheologic evidențiat întâmplător, potrivit legii;

f) colaborează cu serviciile publice descentralizate ale Ministerului Culturii, transmițând acestora informații actualizate cu privire la cererile de autorizare de construire în zonele de patrimoniu arheologic reperat;

g) precizează în certificatul de urbanism regimul imobilelor aflate în zone cu patrimoniu arheologic reperat;

h) iau măsurile administrative corespunzătoare și notifică proprietarilor și titularilor de drepturi reale asupra imobilelor obligațiile ce le revin pentru prevenirea degradării descoperirilor arheologice întâmplătoare.

Art. 18. - În domeniul protejării patrimoniului arheologic aflat în teritoriul său administrativ de competență, primarul are următoarele atribuții specifice

a) dispune suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau desființare de construcții în situația descoperirii de vestigii arheologice sau de alte bunuri pentru care s-a declanșat procedura de clasare, anunță în cel mai scurt timp serviciile publice descentralizate ale Ministerului Culturii și, după caz, la solicitarea serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, organizează paza descoperirilor arheologice întâmplătoare;

b) eliberează autorizația de construire sau de desființare pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic reperat, precum și pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător;

c) asigură paza și protecția descoperirilor arheologice aflate în proprietate publică, semnalând de urgență serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii orice nerespectare a legii.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 75
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTR 2, UTR 4, UTR 5, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 14, UTR 19, UTR 20, UTR 21, UTR 22, UTR 23, UTR 24, UTR 27, UTR 29, UTR 30, UTR 31, UTR 32, UTR 33, UTR 35, UTR 36, UTR 37:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU TRUPURI SI EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
 IS ct – Casa parohială;
 IS co - Magazine mixte;
 IS co – Pensiune agroturistica;
 CCR - Căi de comunicație rutieră;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1;+2+M, tip urban;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
 Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
 CCR - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 76
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 77
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DN drum national – 26,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr DJ drum judetean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spiniți, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 78
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 26,00m - drumuri nationale;
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 79
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 80
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnari la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 81
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi; 0,30 mp ADC/mp teren cu alunecari, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 3, UTR 10, UTR 13, UTR 17, UTR 18, UTR 25, UTR 28, UTR 38: ZONA UNITATI AGRO - INDUSTRIALE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din ferme agricole : Agromec, SC VINIA IASI, SC MULTIPRIOR SRL, SC COTNARI SA FERMA PLAIESU, SC PRODUFRUCT SRL, COOP DE CONSUM situate în interiorul localității.

Existent:

- **Az** - Zona ferme agricole ;
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 82
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Propus:

- **ID1, Az-** Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
- **Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei industriale;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **Cr DN** drum national – 26,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **Cr DJ** drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 83
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albie – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- În zona drumurilor județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 26,00m - drumuri naționale
 - minim 24,00m - drumuri județene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 84
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 85
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un Putnala fiecare 100 mp;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 86
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iași.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 87
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 15, UTR 26, UTR 34:

ZONĂ UNITATI TEHNICO - EDILITARE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o Stații de epurare , Rezervor de apa si Captari situate în interior si în vecinătatea localității.

Existent:

TEe - Zona - Stație de epurare , Rezervor de apa, Captari;
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

TEe - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
Ppp - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 88
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Cr DN drum national – 26,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 26,00m - drumuri nationale
 - minim 24,00m - drumuri județene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IASI	Piese scrise	Pag. 89
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplina lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 90
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iași

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 11.

ZONA SPORTIVA SI DE AGREMENT

CARACTERUL ZONEI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 91
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Zona este alcătuită dintr-un Teren de sort, amplasat în partea de sud a localității. Se propune modernizarea stadionului și aducerea lui la standardele europene

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- **Ppp** - Zona pentru sport, spații verzi amenajate, perdele de protecție, și agrement
- **ISsp** – Instituții publice cu subzona de sport, agrement.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea construcțiilor în afara celor de amenajări specifice zonei sport și de agrement.
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

SECȚIUNEA II – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 15% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,30 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iași.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 92
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 12.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir situat în interiorul localității.

Existent:

- GCc - cimitir
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 93
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

LOCALITATEA CARJOAIA

UTR 1, UTR 6.

ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 94
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Existent:

IS i – Scoala generala cl. I-VIII;

IS i – Gradinita;

IS a – Loc de joaca pentru copii;

IS ct – Biserica ortodoxa

IS ct – Casa parohiala;

IS co - Magazine mixte;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Li - Locuințe P, P+1 tip rural;

Cr - Căi de comunicație rutieră;

Propus:

IS sp – Construire Farmacie;

IS s – Cabinet stomatologic;

Lp - Locuințe P, P+1;2 + M ÷ 3E tip urban;

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2 +M cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 95
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 96
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoierului animalier și menajer în zonă.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
 - AH albi – 15 m;
 - ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 97
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- In zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 98
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.]

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin $P + M \div 3E$ niveluri;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 99
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 6 m și maxim 16 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 50 mp;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 100
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 101
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 12:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU TRUPURI SI EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
 IS co - Magazine mixte;
 CCr - Căi de comunicație rutieră;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1;+2+M, tip urban;
 Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
 CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 102
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 103
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 104
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumuri naționale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 105
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 106
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 107
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 2.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir situat în interiorul localității.

Existent:

- GCc - cimitir
- CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

- GCp - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 108
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 109
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

UTR 7, UTR 10, UTR 11, UTR 12, UTR 13, UTR 14:

ZONA UNITATI AGRO - INDUSTRIALE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din ferme agricole : SC COTNARI SA , FERMA CARJOAIA, GRAJDURI, Fierarie, Gater, Moara situate în interiorul localității.

Existent:

- **Az** - Zona ferme agricole ;
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

- **ID1, Az** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
- **Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei industriale;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 110
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **Cr DJ** drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albi – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
- 24m. zona de protecție la 20KV
- 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 111
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona drumurilor judetene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri judetene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 112
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 113
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un Putnala fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 114
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 8, UTR 9:

ZONĂ UNITATI TEHNICO - EDILITARE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o Statie de pompe , Rezervor de apa si SIRM situate în interior si in vecinatatea localității.

Existent:

TEe - Zona - Statie de pompe , Rezervor de apa, SIRM;
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

TEe - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;

Ppp - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 115
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și re tehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri județene
 - minim 20,00m - drumurile comunale

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spiniț , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 116
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 117
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostrate și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnari la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 118
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

LOCALITATEA HORODISTEA

UTR 1, UTR 3, UTR 4,UTR 5, UTR 6:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

IS i – Școala generală cl. I-VIII;
 IS i – Grădinița;
 IS ct – Biserica ortodoxă;
 IS ct – Casa parohială;
 Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
 IS co - Magazine mixte;
 CCr - Căi de comunicație rutieră;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1;+2+M, tip urban;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
 Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 119
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 120
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitari de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum judetean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 121
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- In zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 122
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 123
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnari la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 124
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 7:

ZONA UNITATI AGRO -INDUSTRIALE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din Atelier mecanic strungarie, situate în interiorul localității.

Existent:

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 125
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- **Id1** - Atelier mecanic strungarie;
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

- **Id1** - Mărirea dimensiunii unitatilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
- **Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei industriale;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 126
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **Cr DJ** drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albie – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- În zona drumurilor județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri județene
 - minim 20,00m - drumurile comunale

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 127
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 128
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 129
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Putnala fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 130
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 8:

ZONĂ UNITATI TEHNICO - EDILITARE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o Stație de pompare situate în interior și în vecinătatea localității.

Existent:

- TEa** - Zona - Stație de pompare
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

- TEa** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
Ppp - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 131
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri județene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 132
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 133
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iași

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 2,

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 134
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Zona este alcătuită din doua cimitire situate în interiorul localitatii.

Existent:

- GCc - doua cimitire
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura Platforme de apă din rețeaua publică;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 135
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

LOCALITATEA HODORA

UTR 1 .

ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

IS i – Scoala generala cl. I-VIII;

IS i – Gradinita;

IS a – sala de festivitati;

IS ct – Biserica ortodoxa

IS ct – Casa parohiala;

IS s – Cabinet medical;

IS co - Magazine mixte;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 136
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Li - Locuințe P, P+1 tip rural;

Cr - Căi de comunicație rutieră;

Propus:

IS sp – Construire Farmacie;

IS s – Cabinet stomatologic;

Lp - Locuințe P, P+1;2 + M ÷ 3E tip urban;

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2 +M cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 137
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 138
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
 - AH albii – 15 m;
 - ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
- Are o suprafata minima de 300 mp si un front la strada de minim 12,00 m pentru locuinte individuale, si minim 10 m in cazul constructiilor cuplate.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 139
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 140
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.]

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin $P + M \div 3E$ niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 6 m și maxim 16 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 141
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 142
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

UTR 2, UTR 5, UTR 6, UTR 10, UTR 11, UTR 13:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU TRUPURI SI EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 143
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
 IS co - Magazine mixte;
 CCr - Căi de comunicație rutieră;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1;+2+M, tip urban;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
 Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
 CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 144
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 145
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 146
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 147
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 148
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 149
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 4, UTR 7, UTR 8:

ZONA UNITATI AGRO - INDUSTRIALE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din SC PRODUFRUCT COTNARI SA, DEPOZITE FURAJE, Moara de porumb situate în interiorul localității.

Existent:

- **Az** - Zona ferme agricole ;
- **ID1** - Zona reparatii masini agricole, moara porumb ;
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

- **Az, ID1** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
- **Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei industriale;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 150
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **Cr DJ** drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albie – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
- 24m. zona de protecție la 20KV
- 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 151
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona drumurilor judetene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri judetene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 152
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 153
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Putnala fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 154
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 9, UTR 12:

ZONĂ UNITATI TEHNICO - EDILITARE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o Statie de epurare , Rezervor de apa si Captari situate în interior si in vecinatatea localității.

Existent:

- TEe** - Zona - Statie de epurare , Rezervor de apa, Captari;
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

TEe - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 155
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Ppp - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și re tehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Cr DN drum national – 26,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 156
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumuri naționale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 26,00m - drumuri naționale
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limitela posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 157
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 158
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 3.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir situat în afara localitatii.

Existent:

- GCc - cimitir
- CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 159
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 160
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

LOCALITATEA IOSUPENI

UTR 1, UTR 4:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

IS ct – Biserica catolica;
 IS ct – Casa parohiala;
 Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
 IS co - Magazine mixte;
 CCr - Căi de comunicație rutieră;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1;+2+M, tip urban;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
 Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
 CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 161
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 162
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 163
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spiniți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 164
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 165
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 166
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 2:

ZONA UNITATI AGRO -INDUSTRIALE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din Atelier servicii mecanice strungarie, situate în interiorul localității.

Existent:

- **Id1** - Atelier servicii mecanice strungarie;
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

- **Id1** - Mărirea dimensiunii unitatilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
- **Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei industriale;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 167
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
 - Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:**
- **Cr DJ** drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
 - **AH** albie – 15 m;
 - **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - **TEel** LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
- 24m. zona de protecție la 20KV

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 168
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona drumurilor judetene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri judetene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- In zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 169
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 170
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un Putnala fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 171
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iași.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 172
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTR 3.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir situat în interiorul localitatii.

Existent:

- GCc - cimitir
- CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 173
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Autorizarea executarii constructiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

LOCALITATEA BAHLUI

UTR 1 .

ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

IS i – Scoala generala cl. I-VI;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 174
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

IS i – Gradinita;

IS ct – Biserica ortodoxa

IS ct – Casa parohiala;

IS co - Magazine mixte;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Li - Locuințe P, P+1 tip rural;

Cr - Căi de comunicație rutieră;

Propus:

IS sp – Construire Farmacie;

IS s – Cabinet stomatologic;

Lp - Locuințe P, P+1;2 + M ÷ 3E tip urban;

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2 +M cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 175
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 176
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoierului animalier și menajer în zonă.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
 - AH albii – 15 m;
 - ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera constructibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
- Are o suprafata minima de 300 mp si un front la strada de minim 12,00 m pentru locuinte individuale, si minim 10 m in cazul constructiilor cuplate.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime constructibile ;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 177
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- In zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IASI	Piese scrise	Pag. 178
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.]

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin $P + M \div 3E$ niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 179
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 6 m și maxim 16 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 180
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 181
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTR 3, UTR 4, UTR 7:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU TRUPURI SI EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

- Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
- IS co - Magazine mixte;
- CCr - Căi de comunicație rutieră;
- GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Propus:

- Lp - Locuințe P, P+1;+2+M, tip urban;
- GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
- Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
- CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 182
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 183
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 184
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 185
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 186
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 187
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 2:

ZONA UNITATI AGRO - INDUSTRIALE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din SC AGROMECA SA, situata în interiorul localității.

Existent:

- **Az** - Zona ferme agricole ;
- **ID1** - Zona reparatii masini agricole, moara porumb ;
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

- **Az, ID1** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
- **Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei industriale;

UTILIZĂRI ADMISE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 188
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **Cr DJ** drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albie – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
- 24m. zona de protecție la 20KV
- 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 189
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona drumurilor judetene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri judetene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limitela posterioară a proprietății.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 190
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 191
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Putnala fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 192
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 6:

ZONĂ UNITATI TEHNICO - EDILITARE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un , Rezervor de apa si Captari situate în interior si in vecinatatea localității.

Existent:

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 193
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

TEe - Zona Rezervor de apa, Captari;
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

TEe - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;

Ppp - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 194
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri județene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 195
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 196
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 5.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir situat în interiorul localitatii.

Existent:

- GCc - cimitir
- CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 197
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 198
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

LOCALITATEA LUPARIA

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 7:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU TRUPURI SI EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
 IS i – Scoala cl I-IV;
 IS i – Gradinita;
 IS ct – Schitul Luteanca;
 IS co - Fierarie;
 IS co - Magazine mixte;
 CCr - Căi de comunicație rutieră;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1;+2+M, tip urban;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
 Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
 CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 199
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 200
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 201
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m- drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 202
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 203
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 204
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 6:

ZONĂ UNITATI TEHNICO - EDILITARE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un, Rezervor de apa si Captari situate în interior si in vecinatatea localității.

Existent:

TEe - Zona Rezervor de apa, Captari;
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

TEe - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
Ppp - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spiniți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 205
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albie – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 206
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri județene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 207
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnari la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 208
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 8.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir situat în interiorul localității.

Existent:

- GCc - cimitir
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 209
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

LOCALITATEA VALEA RACULUI

UTR 1, UTR 2, UTR 4, UTR 5:

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 210
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU TRUPURI SI EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

IS i – Școala generală cl. I-IV;
 IS i – Grădiniță;
 Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
 IS co - Magazine mixte;
 IS co - Fierărie;
 CCr - Căi de comunicație rutieră;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1;+2+M, tip urban;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
 Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
 CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 211
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 212
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 213
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spiniți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 214
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 215
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 216
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 3:

ZONĂ UNITATI TEHNICO - EDILITARE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un , Rezervor de apa si Captari situate în interior si in vecinatatea localității.

Existent:

TEe - Zona Rezervor de apa, Captari;

CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

TEe - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;

Ppp - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 217
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și re tehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri județene
 - minim 20,00m - drumurile comunale

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 218
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IASI	Piese scrise	Pag. 219
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplina lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostrate și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnari la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 220
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 7.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir situat în interiorul localității.

Existent:

- GCc - cimitir
- CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 221
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

LOCALITATEA ZBERENI

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 6:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU TRUPURI SI EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 222
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
 IS co - Magazine mixte;
 CCr - Căi de comunicație rutieră;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1;+2+M, tip urban;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
 Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
 CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 223
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 224
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumuri naționale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IASI	Piese scrise	Pag. 225
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m- drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 226
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 227
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, având

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 228
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 5:

ZONĂ UNITATI TEHNICO - EDILITARE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un Rezervor de apa si Captari situate în interior si in vecinatatea localității.

Existent:

- TEe** - Zona Rezervor de apa, Captari;
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

- TEe** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
Ppp - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 229
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Cr DN drum national – 26,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 26,00m - drumuri nationale
 - minim 24,00m - drumuri județene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 230
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 231
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iași

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 7.

ZONA SPORTIVA SI DE AGREMENT

CARACTERUL ZONEI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 232
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Zona este alcătuită dintr-o zona liberă propusă pentru agrement, amplasată în partea de nord a localității. Se propune modernizarea stadionului și aducerea lui la standardele europene

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- **Ppp** - Zona de agrement, spații verzi amenajate, perdele de protecție, și sport
- **ISsp** – Instituții publice cu subzona de sport, agrement.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea construcțiilor în afara celor de amenajări specifice zonei sport și de agrement.
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

SECȚIUNEA II – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 15% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,30 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iași.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 233
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

LOCALITATEA CIRESENI

UTR 1 .

ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

IS i – Scoala generala cl. I-VIII;
 IS i – Gradinita;
 IS a – sala de festivitati;
 IS ct – Biserica ortodoxa
 IS ct – Casa parohiala;
 IS co - Magazine mixte;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
 Li - Locuințe P, P+1 tip rural;
 Cr - Căi de comunicație rutieră;

Propus:

IS sp – Construire Farmacie;
 IS s – Cabinet stomatologic;
 Lp - Locuințe P, P+1;2 + M ÷ 3E tip urban;
 Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 234
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2 +M cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 235
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoierului animalier și menajer în zonă.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
 - AH albi – 15 m;
 - ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 236
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- 24m. zona de protecție la 20KV
- 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
- Are o suprafata minima de 300 mp si un front la strada de minim 12,00 m pentru locuinte individuale, si minim 10 m in cazul constructiilor cuplate.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 237
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 238
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.]

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin $P + M \div 3E$ niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 6 m și maxim 16 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 239
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 240
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

UTR 2, UTR 5, UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 9:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU TRUPURI SI EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;

IS co - Magazine mixte;

CCr - Căi de comunicație rutieră;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 241
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1;+2+M, tip urban;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 242
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum judetean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 243
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumuri naționale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 24,00m - drumuri județene
- minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 244
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 245
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 246
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iași

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 4:

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 247
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

ZONĂ UNITATI TEHNICO - EDILITARE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o Stație de epurare , situata in vecinatatea localității.

Existent:

- TEe** - Zona - Stație de epurare
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

- TEe** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
Ppp - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 248
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri județene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limitela posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 249
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streășină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplina lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostrate și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 250
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 3.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir situat în afara localitatii.

Existent:

- GCc - cimitir
- CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 251
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 252
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

LOCALITATEA FAGAT

UTR 1, UTR 2, UTR 4, UTR 5, UTR 6:

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU TRUPURI SI EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
 IS co - Magazine mixte;
 CCr - Căi de comunicație rutieră;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

Propus:

Lp - Locuințe P, P+1;+2+M, tip urban;
 GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
 Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
 CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 253
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/ si a celor admise ;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. 525/1996
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 254
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 255
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri județene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 256
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 257
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 258
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

UTR 3:

ZONĂ UNITATI TEHNICO - EDILITARE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un , Rezervor de apa si Captari situate în interior si in vecinatatea localității.

Existent:

- TEe** - Zona Rezervor de apa, Captari;
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

- TEe** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
Ppp - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei edilitare;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 259
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Cr DJ drum județean – 24,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 20,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 260
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumuri județene
 - minim 20,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 261
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplina lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un Cotnarila fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IASI	Piese scrise	Pag. 262
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare, având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Cotnari și Consiliul Județean Iasi

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

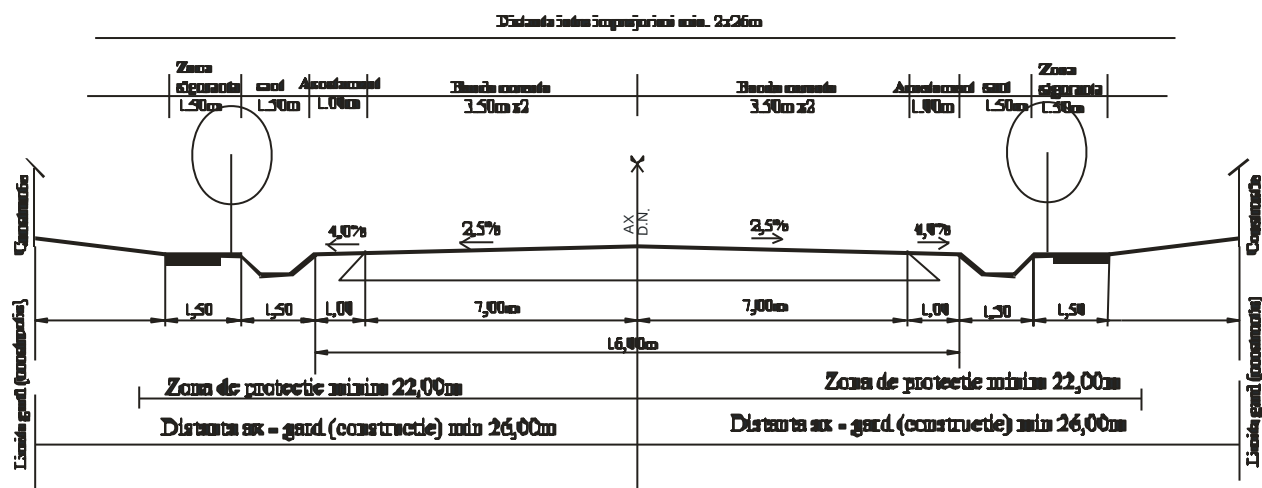
ÎNTOCMIT,

Arh. Elena Dimitriu

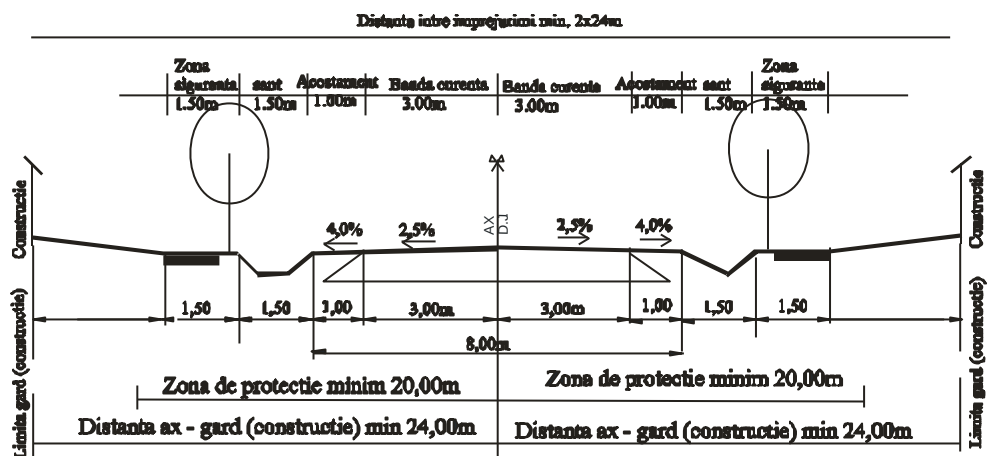
PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICI DE STRAZI

PROFIL 1 - 1

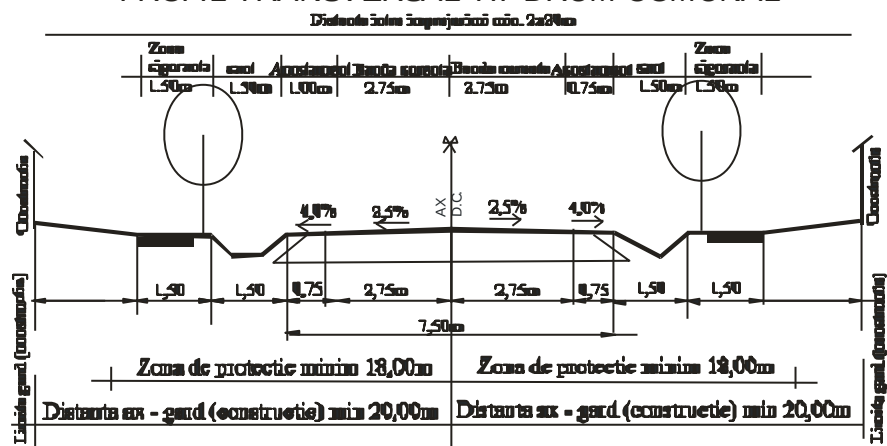
PROFIL TRANSVERSAL TIP DRUM NATIONAL



PROFIL 2 - 2 PROFIL TRANSVERSAL TIP DRUM JUDETEAN



PROFIL 3 - 3 PROFIL TRANSVERSAL TIP DRUM COMUNAL



S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 264
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

LEGENDA

LIMITE

-  LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
-  LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
-  LIMITA ZONEI CENTRALE

ZONIFICARE

-  ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (P+2)
-  ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
-  ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE(P+4/P+10)
-  ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE
-  ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE
-  ZONA AGREMENT. SPATII VERZI, SPORT
-  TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN
-  ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
-  ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERVIARĂ SI AMENAJĂRI AFERENTE
-  ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
-  APE
-  ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

DRUMURI

-  DRUM NAȚIONAL
-  DRUM COMUNAL
-  DRUM JUDEȚEAN
-  CALE FERATĂ SIMPLĂ
-  DRUMURI PROPUSE

STRAZI IN INTRAVILAN

-  STRĂZI CU ÎMBRĂCĂMINTE DEFINITIVE
-  STRĂZI CU ÎMBRĂCĂMINTE PROVIZORIE (PĂMÂNT)

ECHIPARE EDILITARĂ

-  LEA 20KV EXISTENTĂ
-  LEA 110KV EXISTENTĂ
-  POST TRANSFORMARE

ZONE DE PROTECȚIE

-  ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
-  ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONȘTUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE
-  INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE
-  INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUZ
-  ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE APE
-  ZONE DE PROTECȚIE CĂI FERATE ,100m

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

-  LIMITA UTR
-  NUMĂR U.T.R.-P.O.T/C.U.T.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 265
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

VII ANEXE

ANEXA nr. 1

Legislație cu referiri directe la prevederile cuprinse în P.U.G. și R.L.U.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizata
- Legea nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 1430/2005 cu modificări și completări, (actualizată în 16.10.2006)
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată în 1998 și completată cu Legea 47 - 2007);
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în M.Of. 201 din 03.03.2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 - privind administrația publică locală, (republicată prin Legea 286/2006);
- O.U.G. nr. 195/2005 - privind protecția mediului aprobată prin Legea 265 din 2006;
- Legea nr. 326/2001 a serviciilor publice de gospodărire comună, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 426/2001 pentru aprobarea OUG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- SR 13387/1997 Salubritatea localităților. Deșeurile urbane. Prescripții de proiectare a Platformelor pentru pre colectare.
- Legea nr. 82/1998 - pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 266
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Legea nr. 203/2003 republicată în 2005 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Legea apelor nr. 107/1996, modificată și completată prin Legea nr. 310/2004;
- Legea nr. 41/1995 - privind protecția patrimoniului național;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 referitor la organizarea și funcționarea Regi strului Urbaniștilor din România, publicat în M.O.nr. 853/18.10.2006.
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea PATN - Secțiunea I - Căi de comunicație;
- Legea 171/1997 privind aprobarea PATN - Secțiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea PATN - Secțiunea III - Zone protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea PATN - Secțiunea IV - Rețeaua de localități;
- Legea 575/2001 privind aprobarea PATN- Secțiunea V- Zone de riscuri naturale.
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 171/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- H.G.R. nr. 525/1996 republicată în 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiective de mobilier urban;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.50/1998, privind “Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale” publicat în M.Of. nr. 138bis/1998.
- Ordinul comun al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală și al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 62/N/19.O/288/1.955 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- H.G.R. nr. 382 din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 267
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- H.G.R. nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații.
 - H.G.R. 930/2005 privind protecția sanitară a surselor și instalațiilor de aprovizionare cu apă;
 - H.G.R. 974/2004 privind normele de supraveghere, inspecție sanitară și monitorizare a calității apei potabile și a procedurii de autorizare sanitară a producției și distribuției apei potabile și a procedurii de autorizare sanitară a producției și distribuției apei potabile;
 - H.G.R. 348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice;
 - Ordinul Ministerului de Interne nr. 171/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
 - H.G.R. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - H.G.R. nr. 918/2002 privind stabilirea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului și pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri.
-
- La baza elaborării Actualizare Plan Urbanistic General al com. Putnase află:
 - Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
 - Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/10.03.1999, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General.
 - Ordinul comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizării privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spînzî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 268
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

ANEXA nr.2

CONDIȚIILE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO – EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

REȚELE DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

- SR 8591- 1997 - “Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele, de la rețelele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui normativ menționăm:

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț,
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în Platformele de intersecții la min. 40 cm. și totdeauna deasupra canalizării.
- HG 930 – 2005 – pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară emis de Ministerul Sănătății, impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10m.) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.
- Norme de igienă și recomandări privind modul de viață al populației aprobate de Ministerul Sănătății nr. 536 – 1997.

REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELECOMUNICAȚII

- De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată din ax de :

- 7 m (min.) – 17m. (max.) pentru LEA 400KV
- 6 m (min.) – 12m. (max.) pentru LEA 220KV
- 9 m (min.) – 18m. (max.) pentru LEA 110KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se vor consulta proiectele de specialitate.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 269
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate trebuie să respecte normele existente precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referire la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 / Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1KV,
- PE 104/93 - Normativ pentru construirea liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1KV,
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune,
- PE 107/95 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelor de cabluri electrice,
- I Li Ip5 – ICEMENERG 89 - 107/95 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA mt și LEA jt față de linii, instalații și obiective,
- STAS 8591- 91 Amplasarea în localități a rețelor edilitare subterane executate în săpătură,
- PE – 122 – 82 – Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electriceaeriene cu tensiuni de peste 1KV cu sistemele de îmbunătățire funciare,
- PE – 124 - Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari,
- PE – 132 – 95 - Normativ pentru proiectarea rețelor de distribuție publică,
- PE – 145 – Normativ privind stabilirea puterilor economice pentru transformatoarele din posturi,
- STAS 1999 - 86 - linii aeriene de telecomunicații pe stâlpi,
- STAS 6390 - 80 – Încrucișări de linii aeriene de energie electrică și linii de telecomunicații. Prescripții.

REȚELE DE GAZE NATURALE ȘI FLUIDE COMBUSTIBILE

Normativ 2006 – Norme tehnice pentru proiectarea și execuția a conductelor de alimentare din amonte și de transport dgage naturale

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spînzî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 270
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Normativ 1986 – pentru stabilirea distanțelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze,

- NT –DPE -01,05 pentru proiectarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale
- STAS 8591 - 1 - 91 – Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane, executate în săpătură.

ANEXA nr. 3

Art. 1 - Rolul Regulamentului general de urbanism

- (1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- (2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
- (3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Art. 2. Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.
- (2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

- Utilizări permise

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71 alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform Legii.

Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată în 16.10.2006).

- Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 art. 81).

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991 (republicată în 1998 și completată cu Legea 47 -2007), vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 și Anexa II).

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 271
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MApN, MI și SRI.

- Utilizări interzise

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 art. 71).

Articolul 4 - Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

(a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

(b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

(c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- Utilizări permise

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

- Utilizări permise cu condiții

- Construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (litoral, zone montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură).

- Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MApN, MI, SRI, în zona de frontieră, etc.

- Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

Art. 5 - Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr. 26/1996 - Codul silvic la art. 54 și 74.

- Utilizări permise cu condiții

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 272
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrării, etc.).

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic art. 54 și art. 74).

Art. 6 - Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

- Utilizări permise

Construcții industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

- Utilizări permise cu condiții

Lucrări ingineresti necesare protecției perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, etc.).

Lucrări de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității vor face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatarei, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Art. 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

- Utilizări permise

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 273
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- Utilizări permise cu condiții

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

Art. 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71, alin. 2.

- Utilizări permise cu condiții

în zonele naturale protejate de interes național delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul conform al MLPAT și MAPPM.

Prescripțiile se stabilesc în funcție de regimul de protecție instituit al zonei respective în funcție de tipurile de activități admise în mod tradițional. Aceste prescripții vor fi conținute în avizul conform al MLPAT și MAPPM.

în zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritățile administrative publice locale pe baza documentației avizate de Academia Română, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normele de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

- Utilizări interzise

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone de coastă, zone montane sau forestiere, rezervații și parcuri naturale, etc.) precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Art. 9 - Zone construite protejate

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spîni, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 274
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

- Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conform ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

în zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și Ministerului Culturii.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

în sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile articolului 18 din OG nr. 68/1994, cât și art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fod - "non aedificandi" - sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată - "non altius tollendi").

Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) în sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, deslocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

- Utilizări permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.).

- Utilizări permise cu condiții

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatarea și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 275
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin. (2) al art. 10, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (deseccări, consolidări ale terenului, etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

- Utilizări interzise

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate în alin. (2) ale prezentului articol, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

Delimitarea zonelor de risc este necesară, întrucât acțiunile de prevenire sau bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, pe baza studiilor de specialitate avizate ale organelor administrației publice specializate. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.

Art. 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) în sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (piliere de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcvare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

- Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

- Utilizări interzise

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile, etc.

Art. 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 276
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajarea a teritoriului aprobate conform legii.

- Utilizări interzise

Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 13 - Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Utilizări permise

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contact prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

- Utilizări interzise

Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Art. 14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Art. 15 - Procentul de ocupare a terenului

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 277
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

Art. 16 - Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

Art. 18 - Amplasarea față de drumuri publice

- (1) în zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- (a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - (b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
 - (c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
 - (2) în sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
 - (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
 - (4) în sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.
 - Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

 - Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

 - Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 278
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. în acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Art. 19 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

(1) în zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantiere navale, gări fluviale și alte lucrări similare;
- d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări asimilare.

(2) în sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii.

în porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

Art. 20 - Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

(1) în zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transportului:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

(3) în sensul prezentului regulament, 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 C.R.F., situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 279
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (5) în zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:
- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniului Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

Art 21 - Amplasarea față de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

- Utilizări permise

Construcțiile și amenajările necesare activităților de decolare-aterizare.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și instalațiile destinate activităților aeronautice, cu respectarea normelor tehnice stabilite de organele administrației publice centrale specializate.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cele aeronautice, cu condiția respectării normelor de protecție acustică, precum și a limitărilor de înălțime și a retragerilor față de diversele componente ale zonelor de siguranță ale terenurilor de aeronautică, înscrise în avizul conform emis de autoritatea competentă.

Construcțiile admise vor fi în sisteme de zi și de noapte.

- Utilizări interzise

Amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care prin natura lor, sau datorită procesului de funcționare pot periclita siguranța zborurilor (obiective care produc fum sau ceață artificială, substanțe nocive, radioactive sau rău mirositoare; sisteme de iluminat care să perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei; surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbații în instalațiile de protecție a navigației aeriene (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, decantoare, etc.).

Amplasarea construcțiilor a căror destinație este incompatibilă cu vecinătatea aeroporturilor conform prevederilor Anexei nr. 1 a prezentului Regulament este interzisă.

Art. 22 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

(1) Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcții-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IASI	Piese scrise	Pag. 280
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile prevăzute de articolul 22 alin. (2) al Regulamentului general de urbanism, cele prevăzute de Legea nr. 56/1992 la art. 54, precum și cele prevăzute de Legea nr. 18/1991 art. 2 pct. (d), cu avizul conform al organelor administrației publice de specialitate.

- Utilizări interzise

Lucrările de construcții și amenajări specifice localităților amplasate în extravilanul acestora la o distanță mai mică de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei.

Construcțiile și amenajărilor poluante cu efect transfrontieră.

Art. 23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) în ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Art. 25 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- Utilizări admise cu condiții

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 281
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. (2) al prezentului articol.

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Art. 26 - Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- Utilizări admise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții, etc.

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Art. 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 282
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Art. 28 - Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune astfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Art. 30 - Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Articolul 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.

(2) în sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Art. 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 283
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Art. 33 - Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Art. 34 - Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr.6 la prezentul regulament.

Art. 35 - Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Art. 36 - Autorizarea directă

- (1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.
- (2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Art. 37 - Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 38 - Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 284
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

Art. 39 - Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autorizațiile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Art. 40 - Anexele regulamentului

Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

Pentru a veni în sprijinul activității de autorizare directă, precum și în al celei de elaborare a documentațiilor de urbanism, GHIDUL REGULAMENTULUI GENERALE DE URBANISM cuprinde șase anexe la articolele ce îl alcătuiesc, conținând reguli și norme referitoare la modul de ocupare al terenului și la condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor după cum urmează:

Anexa 1: Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora în cadrul localității.

Anexa 2: Procentul de ocupare al terenului.

Anexa 3: Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale.

Anexa 4: Accese carosabile.

Anexa 5: Parcaje.

Anexa 6: Spații verzi și plantate.

Pentru prezentul Regulament Local de Urbanism Anexele 1÷6 sunt prezentate detaliat în Capitolul II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor și Capitolul IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan.

ANEXA Nr. 1
la regulament

AMPLASAREA **construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității**

1.1. - Construcții administrative

1.1.1. - Sediul Parlamentului

1.1.2. - Sediul Președinției

1.1.3. - Sediul Guvernului

1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5. - Sediul Curții Constituționale

1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7. - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8. - Sedii de prefecturi

1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.10. - Sedii de primării

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 285
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală

1.1.11. - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație - filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.12. - Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.13. - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - Construcții financiar-bancare

1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală

1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală - filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1. - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2. - Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.3. - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4. - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

1.3.5. - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6. - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

1.3.7. - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spiniți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 286
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8. - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafa și zonele de afluență a publicului.

1.4. - Construcții de cult

1.4.1. - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2. - Mănăstiri

1.4.3. - Schituri

Amplasament: în afara localităților

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4. - Cimitire

Amplasament: la marginea localității

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. - Construcții de cultură

1.5.1. - Expoziții

1.5.2. - Muzee

1.5.3. - Biblioteci

1.5.4. - Cluburi

1.5.5. - Săli de reuniune

1.5.6. - Cazinouri

1.5.7. - Case de cultură

1.5.8. - Centre și complexe culturale

1.5.9. - Cinematografe

1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11. - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12. - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. - Construcții de învățământ

1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2. - Școli primare

1.6.3. - Școli gimnaziale

1.6.4. - Licee

1.6.5. - Școli postliceale

1.6.6. - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7. - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7. - Construcții de sănătate

1.7.1. - Spital clinic universitar

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDETUL IASI	Piese scrise	Pag. 287
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 É, n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10. - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8. - Construcții și amenajări sportive

1.8.1. - Complexuri sportive

1.8.2. - Stadioane

1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5. - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6. - Poligoane pentru tir

1.8.7. - Popicării

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 288
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - Construcții de agrement

1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. - Parcuri

1.9.3. - Scururi

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - Construcții de turism

1.10.1. - Hotel *_*****

1.10.2. - Hotel-apartament *_*****

1.10.3. - Motel *_**

1.10.4. - Vile **_*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. - Bungalouri *_***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6. - Cabane categoria *_***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. - Campinguri *_*****

1.10.8. - Sate de vacanță **_***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ANEXA Nr. 2
la regulamentul

PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1. - Zone centrale - 80%

2.1.2. - Zone comerciale - 85%

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 289
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- 2.1.3. - Zone mixte - 70%
- 2.1.4. - Zone rurale - 30%
- 2.1.5. - Zone rezidențiale
- 2.1.5. - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
- 2.1.5. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
- 2.1.5. - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%
- 2.1.6. - Zone industriale - pentru cele existente
- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate
- 2.1.7. - Zone de recreere
- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni
 Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7--1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3. - Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 290
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4. - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct.

1.8.1-1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

2.2.5. - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1-1.5.3, 1.7.8-1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

ANEXA Nr. 3
la regulament

ORIENTAREA **construcțiilor față de punctele cardinale**

3.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2. - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

3.3. - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Construcții de cultură

3.4.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1-1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9-1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5. - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintî , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 291
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

3.6. - Construcții de sănătate

3.6.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3. - Dormitoare și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva înșoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8. - Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10. - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA Nr. 4
la regulament

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluxul circulației.

4.1. - Construcții administrative

4.1.1. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 292
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. - Construcții financiar-bancare

4.2.1. - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2. - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. - Construcții comerciale

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

4.3.2. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. - Construcții de cultură

4.5.1. - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. - Construcții de învățământ

4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7. - Construcții de sănătate

4.7.1. - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini, nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 293
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8. - Construcții și amenajări sportive

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

4.10. - Construcții de turism

4.10.1. - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 294
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ANEXA Nr. 5
la regulament

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1. - Construcții administrative

5.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. - Construcții financiar-bancare

5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. - Construcții comerciale

5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spinți , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 295
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Construcții culturale

5.5.1. - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

5.6. - Construcții de învățământ

5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7. - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Construcții sportive

5.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spini , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 296
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

5.10. - Construcții de turism

5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

5.12. - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13. - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ANEXA Nr. 6
la regulamentul

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3. - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

6.3. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Construcții culturale

S.C. URBA SISTEM S.R.L. IASI Str. Spintzi , nr. 8 Tel: 0744121821 Tel: 0734903960 E-mail:urbasistem@gmail.com Fax:+40-0232272846	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA COTNARI , JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 297
	Contract nr.:28 / 2013 Vol.:II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

6.5. - Construcții de sănătate

6.5.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m2/bolnav.

6.5.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m2/copil.

6.6. - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7. - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8. - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m2/locuitor.

6.9. - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.