


# PUG COMUNA SAVINESTI



	<p><b>S.C. HABITAT PROIECT S.A.</b>                  J - 22 - 4 19 / 91 - C.F. R 19 6 8 0 7 3                  B-dul Carol I nr.4 Tel: 0232.267590                  E-mail: office@habitatproiect.ro Fax: 0232.267591</p>
<p>nr. proiect 15.395/2008</p>	<p><b>PLAN URBANISTIC GENERAL</b>  <b>COMUNA SAVINESTI</b>  <b>JUDETUL NEAMT</b></p> <p>volum II : REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM</p> <p>4CL 45/28.11.2011</p>
<p>Faza : P.U.G.</p>	
<p>Data : APRIL. 2009</p>	
<p>Exemplar nr.1</p>	<p>Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAVINESTI</p>

	<b>S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI</b>		<b>PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ</b>		Piese scrise	Pag. 1/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail: <a href="mailto:office@habitatproiect.ro">office@habitatproiect.ro</a>	Tel: 0232-267590 Fax: 0232-267591	Contract nr.: 15395/333/2007	Vol.: II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II		



## S.C. HABITAT PROIECT S.A. IAȘI

J.22.419/91- C.F. R1968073

B-dul. Carol I nr. 4

Tel: 0232-267590

E-mail: [office@habitatproiect.ro](mailto:office@habitatproiect.ro)

Fax: 0232-267591

## S.C. **ARCADIS** PROJECT ENGINEERING S.A.

Iasi, Șos. Națională, nr.31, et. 1 – Aripa dreapta, etaj 2 - integral; 700237

telefon: +40-232-23.24.83

cod fiscal: RO 23382732

fax: +40-332-40.10.33

R.C. J 22-640-2008

[office@arcadistgh.ro](mailto:office@arcadistgh.ro)

capital social 125000 RON

[www.arcadistgh.ro](http://www.arcadistgh.ro)

proiectare clădiri civile și industriale, mediu, urbanism, inginerie, drumuri și poduri, apă canal

# PROIECT



## PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

### Volum II: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Contract nr. **15.395 / 333/2007**

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

Beneficiar: **PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂVINEȘTI**

Volume: 2

Nr. exemplar: 1

Proiectul conține:

- Vol. I - P.U.G.  
15.376/333/PUG/I

- Vol. II - R.L.U.

Cod borderou:

15395/333/PUG/I

**15395/RLU/II**

**15.395/RLU/II**



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
serise

Pag.  
2/99

## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT:

Arh. Florin Mrejeru

COLECTIV DE ELABORARE:



COMPARTIMENT	PROIECTANT	VERIFICAT	APROBAT CTE
Urbanism	Arh. Florin Mrejeru 		Arh. Florin Mrejeru 
	Ing. hidro Cristina Cîșlaru 		
	Geogr. Monica Horaicu 		
	Geogr. Dan Picioruș 		
	Geogr. Roxana Cernescu 		
	ing. topograf Vlad Obadă		
	Ind. Drumuri Tudor Perju 		



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
3/99

<b>BORDEROU</b>	<b>pag</b>
LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI	1
BORDEROU	2
CUPRINS	4
<b>I. DISPOZIȚII GENERALE</b>	<b>5</b>
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	5
2. Baza legală a elaborării	5
3. Domeniul de aplicare	6
<b>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>	<b>7</b>
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	8
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	9
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	12
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	13
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor	13
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiuri	15
<b>III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ</b>	<b>15</b>
11. Zone și subzone funcționale	15
<b>IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN</b>	<b>19</b>
• Zona de Locuințe	18
• Zona pentru Instituții Publice Și Servicii	23
• Construcții Administrative, Financiar- Bancare și Asigurări	24
• Unități de Învățământ	25
• Unități Sanitare	26
• Unități pentru Cultură	28
• Unități de Cult	29
• Unități Comerciale, de Alimentație Publică și Prestări Servicii	29



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
4/99

• Unități Sport și Agreement	30
• Unități pentru Turism	31
• Zona pentru Unități Industriale și Depozitare/Unități Agricole	35
• Zona Pentru Căi de Comunicație	36
• Zona Pentru Spații Verzi Amenajate, Perdele de Protecție, Sport și Agreement	38
• Zona Pentru Gospodărie Comunală	40
• Zona Pentru Echipare Edilitară	41

**V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR  
DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN 43**

- TERENURI AGRICOLE	43
- TERENURI FORESTIERE	43
- TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	43
- TERENURI NEPRODUCTIVE	44

**VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 45 35**

**LOCALITATEA SĂVINEȘTI 35 35**


UTR 1: ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE	35
UTR 10, UTR 12: ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU.	38 35 40
UTR 3, UTR 5: ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE	54 40 61 45
UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 9: ZONA INDUSTRIEI ȘI SERVICIILOR	68 49
UTR 4: ZONA MIXTA MICA INDUSTRIE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE	70 53
UTR 8, UTR 11: ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARA	74 57
UTR 2, UTR 15: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ CIMITIRE	78 59
UTR 14: ZONĂ DE AGREMENT SPORT RECREERE	79 60

**LOCALITATEA DUMBRAVA DEAL 80**

UTR 1, UTR 12: ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE	80
UTR 5, UTR 6, UTR 7, UTR 10, UTR 11: ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU	88
UTR 3, UTR 8, UTR 9: ZONĂ AGRO – ZOOTEHNICE	95
UTR 2: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ CIMITIRE	101
UTR 4: ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARA	103

ÎNTOCMIT,  
Arh. Florin Mrejeru



	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ		Pieșe scrise	Pag. 5/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15395/ 333/2007		

## 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 împrejmuiuri.

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



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
6/99

## 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 comunei Săvinești, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Norme 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 al comunei Săvinești.

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 comunei Săvinești stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996, republicată în 2002.

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 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 comunei Săvinești 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 Săvinești și are o valabilitate de 10ani.

### 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 lege al localității** (Legea nr.2/1968 ; H.G. nr. 65 7 03. 2004).

Intravilanul se referă la satele Săvinești, Dumbrava Deal și celelalte trupuri aflate în teritoriul administrativ al comunei Săvinești.

Intravilanul aprobat conform planșei de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996

Suprafața teritoriul administrativ al comunei Săvinești este de **2014.00ha**



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
7/99

Suprafața intravilanului localităților componente ale comunei și trupurilor la data reactualizării PUG-ului era de **925.53ha**. **Suprafața intravilanului propus prin PUG este de 1014.00ha.**

Zonificarea funcțională a comunei Săvinești 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).

Deci, regulile de construire în intravilanul satelor componenete ale comunei SĂVINEȘTI care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **27 unități teritoriale de referință (15 UTR SĂVINEȘTI; 12 UTR Dumbrava Deal)** 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 **2014.00ha** care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Săvinești, terenurile agricole ocupă **626.08ha, adică 31,08%**.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Săvinești, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată în 2001) și a Legii 18/1991 (republicată în 1998). 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.

**Resursele de apă** ale comunei Săvinești sunt puse în evidență în cadrul **planșei I.T.** de INCADRARE 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 **27.00ha, adică 1,34 %**. Principalele ape care traversează zona sunt râul Bistrița și Cracău.



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
8/99

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.

## 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 Neamț (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 NEAMȚ.

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



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrisePag.  
9/99

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.

#### **Autorizarea executării construcțiilor:**

- 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%, dăru 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 punctele 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 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 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. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
10/99

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 Ministerul 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 între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului național și a drumului județean va fi de minim 24m; în cazul drumurilor comunale distanța minimă va fi de 20m și de 15,0 - 16,5m în cazul străzilor interioare (vezi profil transversal caracteristic).**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

**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.**

#### **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 REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu **ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000** și **Codul civil**, art.461-471, art.590-599 și art.610-614.

- 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.
- Completare – 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 mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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, însoțire, 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 streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- dacă una din construcții are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la 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 împrejurimea 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.

## 7. 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.

**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.

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

## 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 detaliierile din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPĂT 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 concesiunii, 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 150m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200m<sup>2</sup> 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 comunei Săvinești). 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.).

**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 comunei Săvinești se recomandă construcții cu **max. 3 niveluri, P+3 - cu înălțime de cca. 12m 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 împrejmuiri

**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.**

**Împrejmuiri.** Se vor respecta prevederile **art.35** din **R.G.U.** și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor 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 împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.



### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 11. Zone și subzone funcționale

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

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997. **Distanțele minime de protecție sanitară** între o serie de activități care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul comunei Săvinești, 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 de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea unităților teritoriale de referință.

Fiecare zonă funcțională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul comunei Săvinești, pe teritoriul **intravilanului**, 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 gospodărie comunală și cimitire
- 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;
- **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;
- **Az** – microferme zootehnice;

**ID - zona pentru unități industriale și depozitare:**

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

**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 gospodărie comunala și cimitire** cu subzonele:

- **GCc** – cimitire;
- **GCse** – depozit de deșeuri menajere propus spre dezafectare conf. H.G. 1076/2004;
- **GCp** – puncte 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.** – pârauri, râuri existente (Bistrita, Tarcău, Gura Tarcăului)

**TA - zona terenuri agricole.**



## ZONE FUNCȚIONALE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN

**AG – terenuri agricole**

**TH – terenuri aflate permanent sub ape**

**TF – terenuri forestiere**

**TN – terenuri neproductive**

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

### L – ZONA DE LOCUINTE

#### Tipurile de subzone

- **Li** – locuințe individuale cu maxim P+3E;
- **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:

- 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 rețelelor electrice**;
- În zonele de **protecție a rețelelor de transport gaz** ;
- 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;



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
17/99

- 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;
- 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 punctele 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.

#### **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 aceNeamț 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, accesese 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;
- 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;
  - 15% pentru zonele de versant;
  - 50% pentru zonele centrale ale localității.

### 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
    - 1,5 mp ADC/mp teren pentru P+3
    - 0,9 mp ADC/mp teren pentru P+2 (ADC = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor)
    - 0,6 mp ADC/mp teren pentru P+1
    - 0,3 mp ADC/mp teren pentru parter



- Pentru zonele de versant
  - 0,30 mp ADC/mp teren pentru P+M
  - 0,15 mp ADC /mp teren

### Parcaje

- Câte un loc de parcare la 1 – 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu în funcție de gradul de motorizare;
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 – 100%.

### 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.

### Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri 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;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Recreere;
- Agreement;

### Utilizările permise

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
20/99

### NORME SITUATII DE URGENTA :

#### – Construcții administrative:

- Accesul autospecialelor de intervenție cel puțin pe o fațadă.

– **Construcții de asistență socială:** - asigurare condiții de acces ale autospecialelor de intervenție la incendii cel puțin la două fațade ale clădirii:

– **Construcții comerciale:** - asigurare condiții de acces ale autospecialelor de intervenție la incendii cel puțin la două fațade ale clădirii:

– **Construcții de cult:** - Accesul autospecialelor de intervenție cel puțin la o fațadă.

– **Construcții de cultură:** – pentru intervenție în caz de incendiu se va asigura accesul autospecialelor pompierilor, cel puțin la o fațadă a clădirii.

– **Construcții pentru învățământ:** - asigurare condiții de acces ale autospecialelor de intervenție la incendii cel puțin la două fațade ale clădirii:

– **Construcții de sănătate:** - asigurare condiții de acces ale autospecialelor de intervenție la incendii cel puțin la două fațade ale clădirii:

– **Construcții și amenajări sportive** : – clădirile de sport vor avea asigurate condiții de intervenție a autospecialelor, la cel puțin o fațadă a acestora, iar atunci când sunt săli aglomerate, la minimum două fațade.

– **Construcții pentru turism:** - asigurare condiții de acces ale autospecialelor de intervenție la incendii cel puțin la două fațade ale clădirii:

– **Alte categorii de servicii:** – pentru intervenție în caz de incendiu se va asigura accesul autospecialelor pompierilor, cel puțin la o fațadă a clădirii.

#### 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:

## CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR- BANCARE ȘI ASIGURĂRI

### Principii:

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

### Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public;
- Accese pietonale 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);
- 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 improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Asigurarea echipării tehnico-edililtare;
- Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor;
- Retrageri de min. 20,0 m față de aliniament;
- Parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de min. 50,0 m

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

**Reguli:**

- Evitarea amplasării în zone poluate;
- Evitarea terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți;
- Echiparea tehnico-edililtară;
- 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	Zone 2.000-6.000	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.

	copii/1.000 locuitori	locuitori.		
Leagăne copii orfani și abandonati	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 totala; 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:

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

#### Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri improprie 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;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Orientare față de punctele cardinale

**Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populație aparținând acele Neamț 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 improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare;
- Echipare tehnico-edilitară;
- 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.
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-edilitară;
- 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 sport aferente locuirii	Total populație din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
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 punctele cardinale**

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

- 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.
- adaptarea de soluții constructive care să asigure limitarea propagării focului pe fațade.

#### Procentul de ocupare al terenului

- Se va respecta POT maxim – 30%
- Construcții de învățământ - 25% teren ocupat cu construcții;  
- 75% teren amenajat (curte recreative, 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

- 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;

### Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri 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** - gatere

### Funcțiunea dominantă a zonei

- Unități agricole, industriale și de depozitare;
- Locuințe și funcțiuni complementare în cazul microfermelor zootehnice;

### Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Servicii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele de protecție;
- Rețele 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;

### NORME DE PROIECTARE SI EXECUTIE – SITUATII DE URGENTA

- Proiectarea și executarea construcțiilor agricole se realizează astfel încât, în cazul unui incendiu produs în faza de utilizare a acestora, să se asigure următoarele cerințe:

- protecția și evacuarea utilizatorilor;
- limitarea pierderilor de bunuri;
- preîntâmpinarea propagării incendiului la vecinătăți și în interiorul compartimentului de incendiu;
- protecția forțelor pompierilor profesioniști sau voluntari, precum și a altor forțe care intervin pentru evacuarea și salvarea persoanelor, animalelor sau păsărilor adăpostite, protejarea bunurilor preclitate, limitarea și stingerea incendiilor și înlăturarea unor efecte negative ale acestuia.



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
serise

Pag.  
29/99

- Fânurile naturale cultivate, grosierele și paiele pentru așternut, necesare fermelor de creșterea și exploatarea animalelor pentru un ciclu anual de producție, se depozitează în afara incintelor construite, pe terenuri care nu se vor scoate din circuitul agricol.
- Construcțiile de producție și/sau depozitare vor avea asigurate căi de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, astfel dispuse și realizate încât forțele de intervenție să poată acționa în timp cât mai scurt și în condiții de siguranță;
- De, regulă, construcțiile de producție și/sau depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de maximum 2.000 mp, la care accesul autospecialelor de intervenție poate fi asigurat pe o latură.
- Căile exterioare de acces pentru autospeciale, trebuie să permită intervenția în special la zonele mai periculoase ale construcției, la deschiderile (protejate sau neprotejate) din pereții exteriori, precum și la sursele de alimentare cu apă.
- Căile de circulație interioare stabilite pentru intervenție în caz de incendiu vor fi alcătuite, echipate și marcate corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut de către personalul de intervenție.

#### 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 freactice;

#### 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 ;

### 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;

##### Cf - căi feroviare;

#### Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație și construcții aferente **existente**.

#### 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 pînă la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire;

### 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 înconjurare de garduri vii de 1,20m înălțime.

### P – ZONA PENTRU PARCURI SI PLANTATII

#### Tipuri de subzone funcționale

- Ppp – spații plantate publice;

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ		Piese scrise	Pag. 31/99
	B-dul. Carol I nr. 4      Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro      Fax:0232-267591	Contract nr.:15395/ 333/2007	Vol.:II RLU	cod: 15395/333/2007/RLU/II	

- **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;
- 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 documentației PUD ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării PUD;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetație perenă, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizare a 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 exploatările terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

#### **Amplasament**

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
32/99

- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafață ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulată 15% din suprafață;
- Echiparea tehnico – edilitară și salubritate.

## GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

### Tipuri de subzone funcționale:

- **GCc** – cimitire;

### Funcțiunea predominantă a zonei:

- Gospodărie comună în cazul cimitirelor;
- Puncte de colectare selectivă a deșeurilor cof. O.U.G. nr. 195/2005. Acestea vor fi dimensionate astfel încât să permită amplasarea unui număr de eurocontainere necesare implementării unei colectări selective, așa cum este prevăzut în SR 13387/1997.
- 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 si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a soluțiilor și reglementarilor 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.

### Interdicții permanente

- În raport cu zona funcțională;
- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

### Amplasament

- Cimitire la marginea localității;
- Depozite de gunoi și closete, fose septice în gospodării la min. 30m față de sursele de apă – (fântâni).

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ		Pieșe scrise	Pag. 33/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15395/ 333/2007		

- 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 necesităților 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 punctelor de colectare selectivă a gunoiului astfel încât funcțiunea compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, 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 aferentă sistemului de alimentare cu energie electrică :
- **TEg** - stație de reglare gaze naturale

### Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

### Utilizările permise

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc.);
- instituții care coordonează activitatea în domeniu.

### Utilizări permise cu condiții

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

### Utilizări 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.



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4  
E-mail: office@habitatproiect.roTel: 0232-267590  
Fax: 0232-267591PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.: 15395/ 333/2007

Vol.: H RLU

cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrisePag.  
34/99

### 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.**
  - In cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la S.C. E-ON MOLDOVA S.A.;
- Rețele de transport gaze naturale au zona de protecție de 50m.
- Pentru construcțiile situate în interiorul acestei zone se va cere avizul de specialitate de la SC E-ON GAZ SA Mediaș.
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

## V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN

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

### TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executării construcțiilor în albiile pârâurilor de pe teritoriul comunei SĂVINEȘTI va trebui să țină seama de prevederile **art.7** din **RGU**, de prevederile Legii apelor nr.107/1996, 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.



## 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.

## 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.**

### LOCALITATEA SĂVINEȘTI

#### UTR 1

#### ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

##### CARACTERUL ZONEI


Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

##### Existent:

- **IS i** - Centru Social Polivalent + RICOP 2004, cabinet stomatologic
- **IS ct** - Centru Social parohia Sf. Voevozi Popasul Iubirii Creștine  
- cantină pentru copii saraci;
- **IS a** - Primărie;
- **IS a** - Poliție;
- **IS i** - Școala generală cl. I+VIII, grădiniță;
- **ISs**- Dispensar medical uman , farmacie;
- **IS co** - Magazine mixte;
- **CCr** - Căi de comunicație rutieră;
- **Li** - Locuințe P, P+1 tip rural;

##### Propus:

- **ISa** - Modernizare cămin cultural ;
- **IS i** - Modernizare școală veche corp A
- **Li** - Locuințe P, P+1;+2, tip urban;
- **CCr** - Reabilitare drum județean și drumuri comunale.
- **TE a** - Extindere alimentare cu apă,
- **TE g** - Extindere alimentare cu gaze naturale,
- **PPp** - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

	<b>S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI</b>		<b>PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ</b>		Piese scrise	Pag. 36/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail: office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax: 0232-267591	Contract nr.: 15395/ 333/2007	Vol.: II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II		

## 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+1+M, P+2 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.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statutului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietatea privată a persoanelor fizice în domeniul proprietății private a primăriilor se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/și a celor admise;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca, la nivelul parterului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
- Se admit construcții 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;
- 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 DN** drum național – 26,00 m între garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albiu – 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:
  - Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 12 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



- În zona drumurilor județene se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
- minim 24,00m - drumurile județene (minim 12,00m din ax)
- În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
- minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax)

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

### **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.

### **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 streășină 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. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

### 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 arbore la fiecare 50 mp;

	<b>S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI</b>		<b>PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ</b>		Piese scrise	Pag. 40/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail: office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax: 0232-267591	Contract nr.: 15395/333/2007	Vol.: II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II		

- 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 maxim va fi 80% pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 50% numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu și Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local SĂVINEȘTI și Consiliul Județean Neamț.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 4,00 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Se va admite, de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

## SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice care vor avea la bază minim 2 foraje pe fiecare parcelă (amplasament sau obiectiv în parte) și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

### UTR 10, UTR 12.

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



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007

Vol.:H RLU

cod: 15395/333/2007/RLU/H

Piese  
scrise

Pag.  
41/99

## 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.

### Existent:

- **Li** - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
- **ISa** - Cămin cultural,
- **ISct** - Biserica de lemn Sf. Inviere,
- **ISct** - Biserica Sf. Dumitru,
- **IS co** - Magazine mixte;
- **CCr** - Căi de comunicație rutieră.

### Propus:

- **Lp** - Locuințe P – P+2;
- **Ppp** - Spații plantate publice pentru recreerea cetățenilor;
- **CCr** - Căi de comunicație propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, pietruirea drumurilor comunale și 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+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.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr .33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale



de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății publice a unităților 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;
- Depozitări 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 constructibilitate 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 național – 26,00 m între garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albiu – 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 constructibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
  - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
  - Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite, și minim 12 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 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime constructibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

	<b>S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI</b>		<b>PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ</b>		Piese scrise	Pag. 43/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail: office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax: 0232-267591	Contract nr.: 15395/333/2007	Vol.: II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II		

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
  - În zona drumurilor naționale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții;
    - drumurile naționale (minim 26,00m din ax);
  - În zona drumurilor județene se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții;
    - drumurile județene (minim 24,00m din ax);
  - În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții;
    - drumurile comunale (minim 10,00m din ax);
- 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.

### **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 streășină 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. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

## 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 arbore 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. HABITAT PROIECT S.A. IASI		PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ		Pieșe scrise	Pag. 45/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15395/ 333/2007	Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II		

- 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

#### PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **30%** pentru construcțiile noi;
- Se va admite de către administrația locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 50 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local SĂVINEȘTI și Consiliul Județean Neamț.
- Pentru zona de extinderi se va admite POT de 50 %.

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,20 mp** ADC/ mp teren;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.
- Pentru zona de extinderi se va admite CUT de 1,5.

### SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții;
- 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 5.

#### ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE

##### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune în general din locuințe colective **Lc** - mijlocii cu maxim P+4 niveluri, retrase de la aliniament, în regim de construire discontinuu.

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### UTILIZĂRI ADMISE

- **Lc** - Locuințe colective în proprietate privată;
- **TE** - Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Obiective independente complementare;



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
46/99

- **Li** - Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc.
- Echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mixtarea cu locuințe individuale cu condiția asigurării intimității;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții :
  - dispensarele de la parterul blocurilor de locuit să aibă acces separat;
  - creșele și grădinițele să aibă în utilizare exclusivă o suprafață minimă de teren de 300 mp.
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru aprovizionarea cu produse zilnice;
- se admit la parterul blocurilor diverse servicii cu condiția ca accesul la acestea să fie separat de cel al locatarilor;

### UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Se interzice construirea de clădiri în zona de protecție (drum național) – 26,00m între garduri sau construcții;

## 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 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite, și minim 12 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 4,00m.
- 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

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
  - În zona drumurilor naționale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții;



- drumurile naționale (minim 26,00m din ax);
- În zona drumurilor județene se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții;
- drumurile județene (minim 24,00m din ax);
- În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții;
- drumurile comunale (minim 10,00m din ax);
- 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.

#### **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 streașină 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;
- 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. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

## 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 arbore 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 improprie: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4  
E-mail:office@habitatproiect.ro

Tel: 0232-267590  
Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007

Vol.:II RLU

cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
49/99

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi;
- Se va admite de către administrația locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 70 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.
- Pentru zona de extinderi se va admite POT de 80 %.

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **2,5 mp** ADC/ mp teren;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.
- Pentru zona de extinderi se va admite CUT de 1,5.

### SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

### UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 9

### ZONA DESTINATĂ INDUSTRIEI ȘI SERVICIILOR

#### CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din platforma industrială a Combinatului Săvinești, situate în partea de nord a localității și zona Petrom.

#### Existent:

- ID1 - Combinat fost AZOCHIM
- ID2 - Fabrica SC Fibrex Nylon
- Li - locuințe individuale sau colective ce deserveșc zona industrială
- C.r. – căi de comunicație rutieră

#### Propus:

Reconversia tehnologică a platformei industriale

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ



## 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 și serviciilor subzonei **conform PUZ**.

## 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 național – 26,00 m între garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albiu – 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.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ		Piese scrise	Pag. 51/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail: office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax: 0232-267591	Contract nr.: 15395/ 333/2007		

- 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

- Retragerile de la aliniament vor fi de:
  - 10,0 m pe străzile de categ. a II-a
  - 6,0 m pe străzile de categ. a III-a
 dar nu mai mici de zonele de protecție față de DN, DJ și DC

### 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

- 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 față astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore 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 impropriei: sârmă ghimpată tablă, etc.



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
53/99

- 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 maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi , cu depășirea POT - ului de 80 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 2,50 mp.ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

### SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

#### UTR 4

#### ZONA MIXTĂ - MICA INDUSTRIE ȘI LOCUINȚE

#### CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din zona de mica industrie și servicii situată de o parte și de alta a drumului național DN 15, cât și din zona de locuințe individuale amplasată în spatele zonei cu servicii.

#### Existent:

- ISco -restaurant
- ISt -pensiuni
- IDs- depozit materiale de construcții



- **ISps** - reprezentanțe auto
- **ISps** - unități de transport
- **ISps** - depozit și garaje auto
- **ISco** - tipografie și fabrică ambalaje
- **ISa** - RAR
- **Li** - locuințe individuale
- **C.r.** - căi de comunicație rutieră

**Propus:**

- **ID1** - obiective de mica industrie și servicii nepoluante.
- **Li** - locuințe individuale

**SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****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 de mica industrie și servicii nepoluante
- locuințe individuale și funcțiuni complementare
- 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.

**UTILIZĂRI INTERZISE**

- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- **Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:**
  - **Cr DN** drum național – 26,00 m între garduri sau construcții;
  - **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între 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 110K



## 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 300 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 7,00m.
- 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

- Retragerile de la aliniament vor fi de:
    - 10,0 m pe străzile de categ. a II-a
    - 6,0 m pe străzile de categ. a III-a
- dar nu mai mici de zonele de protecție față de DN, DJ și DC

### 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.
- Accesese în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesese 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;
- Spațiile necostructive și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore 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;



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4  
E-mail:office@habitatproiect.ro

Tel: 0232-267590  
Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
57/99

## 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 maxim va fi 70% pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi , cu depășirea POT - ului de 80 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 3,50 mp.ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

## SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- 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 11.

## ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

### CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din TEa - Microhidrocentrală, TEa Stație de decantare a apei și TEe Stație de epurare



## UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc); gospodărie ape (puțuri captare, stații de pompare, rezervoare, stații de tratare, stații de epurare, fose septice vidanjabile).
- Lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție ;

## UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de echipare tehnico - edilitară trebuie să țina seama de :
  - distanțele minime de protecție sanitară ;
  - condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.
- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniu public al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate, urmărind procedura legală.

## UTILIZĂRI 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.
- În interiorul zonelor de echipare edilitară se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă.
- Se interzice amplasarea oricăror construcții în zonele de protecție instituite:
  - Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 6,00m de la deviația maximă a conductorului.
  - Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 6,00m de la deviația maximă a conductorului ;
  - Stația de epurare 300m.
  - Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale și alte echipări , zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale

## PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **50%** pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi , cu depășirea POT - ului de 80 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

## COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4  
E-mail: office@habitatproiect.ro

Tel: 0232-267590  
Fax: 0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.: 15395/333/2007

Vol.: II RLU

cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
59/99

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,50 mp.ADC/mp teren**, în cazul construcțiilor noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

### RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

### UTR 2, UTR 15.

*modificare destinatie U.A.T  
conf MCL 33 din 30.08.13  
In noua mica industrie.*

### ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

#### CARACTERUL ZONEI

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

#### Existent:

- **GCc** - Cimitir ;
- **C.r.** - Căi de comunicație rutieră.

#### Propus:

- Pastrarea caracterului zonei de cimitir;

#### UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare;
- Lucrări de reparații, consolidare la bisericile pe care le au în componență.

#### 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 puncte 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.

## UTR 14

### ZONA DE AGREMENT SPAȚII VERZI ORGANIZATE

#### CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din terenuri libere situate în vecinătatea râului Bistrița. Se propune constituirea unei zone de agrement **ISt** a localității.

#### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### UTILIZĂRI ADMISE

- **ISt** - Se pot autoriza lucrări de construcții noi
- **ISt** - Amenajări sportive și construcții de cultură specifice
- **Ppp** - Parcuri, spații verzi, plantații de protecție

##### 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 a apelor:



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
61/99

## SECȚIUNEA II – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 15% pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 80 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,30 mp.ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

## SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

## LOCALITATEA DUMBRAVA DEAL

### UTR 1, UTR 12

### ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

#### CARACTERUL ZONEI

Zona se compune în general din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+1 niveluri - retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

#### Existent:

- **ISi** - Școală generală cl. I- VIII;
- **ISco** - S C RADUCU SRL,
- **Li** - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
- **C.r.** - Căi de comunicație rutieră.

#### Propus:

- **Li** - Locuințe P – P+2;
- **ISi** - Grădiniță,



- **Isc**o Magazin mixt;
  - **ISi** - Reparații capitale la școli și dotarea acestora;
  - **ISs** - Farmacie;
  - **ISs** - Cabinet stomatologic;
  - **Ppp** - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
  - **C.r.**- Căi de comunicație propuse pe trasee noi.

## SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanța 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+1+M, P+2 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.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statutului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietatea privată a persoanelor fizice în domeniul proprietății private a primăriilor se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/și a celor admise;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33 -1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
63/99

- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
- Se admit construcții 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 funcțiuni industriale, depozitare en gros;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitari de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en gros;
- 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 alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă.


#### Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **Cr DN** drum național – 26,00 m între garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albiu – 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 constructibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
  - Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite, și minim 12 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 7,00 m;
  - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime constructibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ		Piese scrise	Pag. 64/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail: office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax: 0232-267591	Contract nr.: 15395/ 333/2007		

### 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

În zona drumurilor naționale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:

- În zona drumurilor naționale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
- minim 26,00m - drumurile județene (minim 13,00m din ax)
- În zona drumurilor județene se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
- minim 24,00m - drumurile județene (minim 12,00m din ax)
- În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
- minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax)
- 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 4,00 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 clădirii celei mai înalte 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.



## 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 AUTOVEHICOLELOR

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  $P + M + 3E$  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 minim 6 m. și maxim 12 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. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI		PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ		Piese scrise	Pag. 66/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax: 0232-267591	Contract nr.:15395/ 333/2007	Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II		

## 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 arbore la 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 maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 50 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local SĂVINEȘTI și Consiliul Județean Neamț.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local SĂVINEȘTI și Consiliul Județean Neamț.

## SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice care vor avea la bază minim 2 foraje pe fiecare parcelă (amplasament sau obiectiv în parte) și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

**UTR 5, UTR 6, UTR 7, UTR 10, UTR 11.****ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din zone ce cuprind locuințe individuale mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu existente și terenuri libere destinate construirii de locuințe noi.

**Existent:**

- **Li** - Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
- **IS co** - Magazin mixt;
- **CCr** - Căi de comunicație rutieră;

**Propus:**

- **Li** - Locuințe P – P+2;
- **IS co** - Farmacie;
- **IS s** -Cabinet stomatologic;
- **Ppp** - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
- **CCr** -Căi de comunicație propuse pe trasee noi.

**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.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de



urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr .33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z. pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietatea privată a persoanelor fizice în domeniul proprietății private a primăriilor 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;
- Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de precolectare 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 constructibilitate 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 național – 26,00 m între garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albiu – 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 constructibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
  - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
  - Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite, și minim 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
69/99

- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi carosabil cu lățimea minimă de 7,00m.
- 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

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
- În zona drumurilor județene se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
- minim 24,00m - drumurile județene (minim 12,00m din ax).
  - În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
  - minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax).
- 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.

### 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

- 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;
- Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

### 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 inierbate și plantate cu un arbore 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.



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
71/99

## 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 maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 40 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local SĂVINEȘTI și Consiliul Județean Neamț.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim: 1,2 mp ADC/mp teren;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

## SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- 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 8, UTR 9.

## ZONĂ AGRO – ZOOTEHNICĂ

### CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o zonă cu dotări agro – zootehnice.

#### Existent:

- Az - Fost CAP;
- Asu - SMT,



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4  
E-mail:office@habitatproiect.ro

Tel: 0232-267590  
Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007

Vol.:II RLU

cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
72/99

- **Az** - Fermă de creștere a păsărilor;
- **Az** - Abator,
- **C.r.** Căi de comunicație rutier

#### Propus:

- Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi ferme cu tehnologii eficiente;
- Protecția integrată a mediului.
- 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 agriculturii;
- 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 și serviciilor subzonei.

#### 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 județean – 24,00m între garduri sau construcții;
  - **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între 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)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
  - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele

##### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
73/99

#### **UTILIZĂRI ADMISE** e 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 7,00m.
- 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**

- Retragerile de la aliniament vor fi de:
  - 10,0 m pe străzile de categoria a II-a.
  - 6,0 m pe străzile de categoria a III-a.dar nu mai mici de zonele de protecție față de DC.

#### **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.

#### **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 7,0 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. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dnl. Carol I nr. 4  
E-mail:office@habitatproiect.ro

Tel: 0232-267590  
Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007

Vol.:II RLU

cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
74/99

## 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 4m. și maxim 12m.
- 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 neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore 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.



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4

Tel: 0232-267590

E-mail:office@habitatproiect.ro

Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007

Vol.:II RLU

cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
75/99

## SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **50%** pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT -ului de 60 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,5 mp.ADC/mp teren**, în cazul construcțiilor noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

## SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- 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 și două biserici situate în interiorul localității Dumbrava Deal în vecinătatea drumului comunal.

#### Existent:


- **GCc** - Cimitir ;
- **ISct** - Biserica sf. Mihail și Gavril,
- **ISct** - Biserica sf. Constantin și Elena
- **C.r.** - Căi de comunicație rutieră.

### 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 teritoriale administrative se va face

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ		Piese scrise	Pag. 76/99
	B-dul. Carol I nr. 4      Tel: 0232-267590 E-mail: office@habitatproiect.ro      Fax: 0232-267591	Contract nr.: 15395/ 333/2007	Vol.: II RLU	cod: 15395/333/2007/RLU/II	

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 puncte 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.

### UTR 4.

## ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

#### CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din Stație electrică de transformare **TEel**

#### UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc); gospodărie ape (puțuri captare, stații de pompare, rezervoare, stații de tratare, stații de epurare, fose septice vidanjabile).
- Lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție ;

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de echipare tehnico - edilitară trebuie să țină seama de :
  - distanțele minime de protecție sanitară ;



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:H RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
77/99

- condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinatăților.
- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniu public al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate, urmărind procedura legală.

#### UTILIZĂRI 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.
- În interiorul zonelor de echipare edilitară se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă.
- Se interzice amplasarea oricăror construcții în zonele de protecție instituite:
  - Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 6,00m de la deviația maximă a conductorului.
  - Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 6,00m de la deviația maximă a conductorului ;
  - Stația de epurare 300m.
  - Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale și alte echipări , zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi , cu depășirea POT - ului de 80 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 2,50 mp.ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Săvinești și Consiliul Județean Neamț.

#### RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

**ÎNTOCMIT,**  
**Arh. Elena Dimitriu**



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

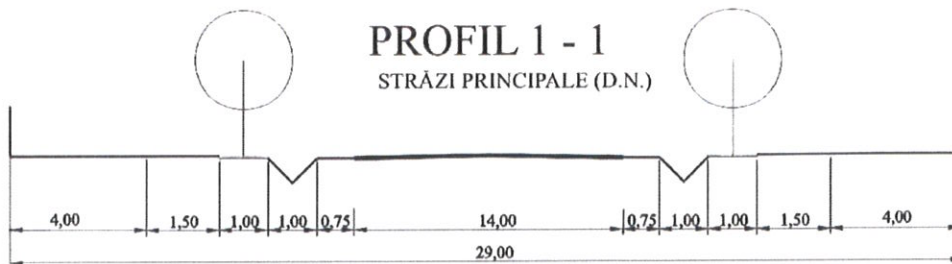
PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

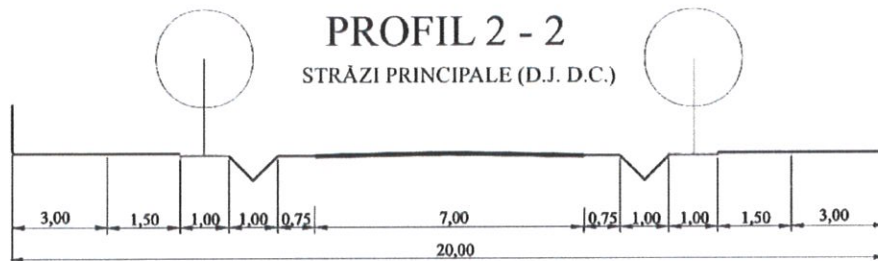
Piese  
scrise

Pag.  
78/99

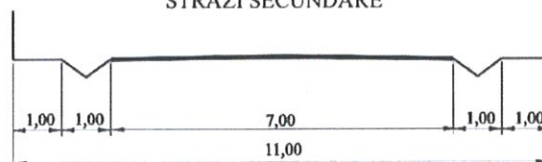
## PROFIL 1 - 1 STRĂZI PRINCIPALE (D.N.)



## PROFIL 2 - 2 STRĂZI PRINCIPALE (D.J. D.C.)



## PROFIL 3 - 3 STRĂZI SECUNDARE





S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ





Contract nr.:15395/ 333/2007 Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise













Pag.  
79/99

## LEGENDA

### LIMITE

-  LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
-  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 DESTINAȚIE 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 CONȘTRUCȚII 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. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4  
E-mail:office@habitatproiect.roTel: 0232-267590  
Fax:0232-267591PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/333/2007

Vol.:II RLU

cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrisePag.  
80/99

## 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 la data de 29.08.2008.
- 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 comunală, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 426/2001 pentru aprobarea OUG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- SR 13387/1997 Salubritatea localităților. Deșeuri urbane. Prescripții de proiectare a punctelor pentru pre colectare.
- Legea nr. 82/1998 - pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- 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 Registrului 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;



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590  
E-mail: office@habitatproiect.ro Fax: 0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.: 15395/ 333/2007 Vol.: II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
81/99

- 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;
- 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 comunei Tarcău se 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. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4  
E-mail:office@habitatproiect.ro

Tel: 0232-267590  
Fax:0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.:15395/ 333/2007

Vol.:II RLU

cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
82/99

## ANEXA nr.2

### CONDIȚIILE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO – EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSĂ DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

#### 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, exploatarea 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 punctele 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.

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 rețelelor 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 rețelelor edilitare subterane executate în săpătură,

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI		PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ		Piese scrise	Pag. 83/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15395/ 333/2007	Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II		

- PE – 122 – 82 – Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene 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 rețelelor 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 de gaze naturale

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.

	<b>S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI</b>		<b>PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ</b>		Piese scrise	Pag. 84/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15395/ 333/2007	Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II		

## 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).

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

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



S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI

B-dul. Carol I nr. 4  
E-mail: office@habitatproiect.ro

Tel: 0232-267590  
Fax: 0232-267591

PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Contract nr.: 15395/ 333/2007

Vol.: II RLU

cod: 15395/333/2007/RLU/II

Piese  
scrise

Pag.  
86/99

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 exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării 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 exploatării 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 exploatării 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 exploatării, 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 cuvele 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.

- 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 MAPPMM.

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 MAPPMM.

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

(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.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin. (2) al art. 10, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (deseșări, 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 marcă 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 industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și 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 funcțiilor**

(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**

(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, țigeli 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 împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente 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, țigeli, 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**

	<b>S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI</b>		<b>PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ</b>		Piese scrise	Pag. 93/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15395/ 333/2007	Vol.:II RLU cod: 15395/333/2007/RLU/II		

(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;
- 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 patrimoniul 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, magazii, 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 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.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ		Piese scrise	Pag. 95/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail: office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax: 0232-267591	Contract nr.: 15395/ 333/2007		

## 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

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) Accesesele 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

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI		PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ		Piese scrise	Pag. 96/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail: office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax: 0232-267591	Contract nr.: 15395/ 333/2007      Vol.: II RLU      cod: 15395/333/2007/RLU/II			

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 accesese 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.

(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 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> 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.

(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.

	<b>S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI</b>		<b>PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ</b>		Piese scrise	Pag. 98/99
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail: office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax: 0232-267591	Contract nr.: 15395/ 333/2007	Vol.: II RLU    cod: 15395/333/2007/RLU/II		

### **Art. 35 - Împrejmuiri**

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea uermătoarelor 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 parcelor 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 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 GENERAL 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:

	<b>S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI</b>	<b>PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SĂVINEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ</b>		Piese scrise	Pag. 99/99
	B-dul. Carol I nr. 4      Tel: 0232-267590 E-mail: office@habitatproiect.ro      Fax: 0232-267591	Contract nr.: 15395/ 333/2007      Vol.: II RLU      cod: 15395/333/2007/RLU/II			

- 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.

ÎNTOCMIT,  
 Arh. Florin Mrejeru

