

S .C. HABITAT PROIECT S.A. IAȘI

J.22.419/91- C.F. R1968073

B-dul. Carol I nr. 4

E-mail: office@habitatproiect.ro

Tel: 0232-267590

Fax: 0232-267591

PROIECT

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORÂTA, JUDEȚUL SUCEAVA

Volum II: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Contract nr. **15.391 / 2007**

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

Beneficiar:

PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POJORÂTA

Volume: 2

Nr. exemplar: 1

Proiectul conține:

- Vol. I - P.U.G.
15.391/PUG/I
- Vol. II - R.L.U.
15.391/RLU/II

Cod borderou:

15391/PUG/I
15391/RLU/II

- IUN. 2008 -



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 POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA

Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II

Piese
scrise

Pag.
1/
105

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

DIRECTOR GENERAL: Dr. Ing. Gheorghe Pleșu

**REPREZENTANT
MANAGEMENTUL CALITĂȚII:** Ing. Valentina Bădărău

COORDONATOR C.T.E.: Ing. Ionel Vidrașcu

ȘEF PROIECT: Arh. Elena Dimitriu

COLECTIV DE ELABORARE:

Compartiment	Proiectant	Verificat	Aprobat CTE
	Arh. Elena Dimitriu	Arh. Florin Mrejeru	Arh. Elena Dimitriu
	Ing. Cristina Cîșlaru		
	Geogr.Elena Iacob		
	Geogr Roxana Cernescu		
	Geogr. Monica Horaicu		
Urbanism	Geogr. A. Covăsneanu		
	Geogr. Dan Picioruș		
	Geogr. R. Grigoraș		
	Ing. Carmen Păiuși		
	Ing. Florentin Petruc		
	Ing. Emilia Melnic		
	Ing. Nicoleta Acșinte		



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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA

Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II

Piese


scrise

Pag.

2/


105

BORDEROU	pag
LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI	1
BORDEROU	2
CUPRINS	4
I. DISPOZIȚII GENERALE	5
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	5
2. Baza legală a elaborării	5
3. Domeniul de aplicare	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	7
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	12
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor	13
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	14
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	15
11. Zone și subzone funcționale	15
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	18
• Zona de Locuințe	18
• Zona pentru Instituții Publice și Servicii	22
• Construcții Administrative, Financiar- Bancare și Asigurări	24
• Unități de Învățământ	25
• Unități Sanitare	26
• Unități pentru Cultură	27
• Unități de Cult	28
• Unități Comerciale, de Alimentație Publică și Prestări Servicii	29
• Unități Sport și Agrement	30

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 3/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/2007	Vol.:II RLU		

• Unități pentru Turism	31
• Zona pentru Unități Industriale și Depozitare/Unități Agricole	34
• Zona Pentru Căi de Comunicație	35
• Zona Pentru Spații Verzi Amenajate, Perdele de Protecție, Sport și Agrement	37
• Zona Pentru Gospodărie Comunală	39
• Zona Pentru Echipare Edilitară	41
V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN	42
• TERENURI AGRICOLE	42
• TERENURI FORESTIERE	43
• TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	43
• TERENURI NEPRODUCTIVE	43
VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	44
LOCALITATEA POJORĂȚA	44
UTR 1: ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE	44
UTR 2, UTR 9, UTR 17, UTR 18: ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU.	53
UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 10, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 19: ZONA INDUSTRIEI ȘI SERVICIILOR	60
UTR 7, UTR 10: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	65
UTR 8, UTR 11: ZONĂ AGRO. ZOOTEHNICĂ	67
LOCALITATEA VALEA PUTNEI	72
UTR 1: ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE	72
UTR 2, UTR 6: ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU	81
UTR 5, UTR 7: ZONĂ AGRO. INDUSTRIALĂ	88
UTR 3: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ CIMITIRE	94
UTR 4: ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	96
UTR 8, 10: ZONĂ DE AGREMENT, SPAȚII VERZI ORGANIZATE	97
UTR 9: ZONĂ DE CULT CU FUNCȚIUNI MIXTE	98

ÎNTOCMIT,
Arh. Elena Dimitriu

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 4/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

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 pstrarea 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 împrejmuiri.

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 OPERANT 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	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 5/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007		

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documenta ie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare i utilizare a construc iilor pe întreg teritoriul comunei Pojorâta, atât în intravilan, cât i în extravilan.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execut rii construc iilor în limitele teritoriului administrativ ale comunei.

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaz i detaliaz prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Pojorâta.

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


Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condi iile în care modific rile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modific ri ale Planului Urbanistic General i implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o i documenta ia ini ial .

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Pojorâta st Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996, republicat în 2002.

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZ RI, DETALIERI I EXEMPLIFIC RI PENTRU ELABORAREA I APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000 i GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE I CON INUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al comunei Pojorâta se preiau toate prevederile cuprinse în documenta ii de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborarii PUG-ului i aprobate conform legii.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORÂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 6/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

Proiectul PUG aprobat conform legii, se constituie într-un instrument la îndemâna Consiliului Local Pojorâta 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. 657/03. 2004).

Intravilanul se referă la satele Pojorâta, **Valea Putnei** și celelalte trupuri aflate în teritoriul administrativ al comunei Pojorâta.

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


Suprafața teritoriului administrativ al comunei Pojorâta este de **13785,00ha**

Suprafața intravilanului localităților componente ale comunei și trupurilor la data reactualizării PUG-ului era de **792,90ha. Suprafața intravilanului propus prin PUG este de 880,73ha.**

Zonificarea funcțională a comunei Pojorâta s-a stabilit în conformitate cu planurile de REGLEMENT RI 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 conformarea 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 planurilor 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 componente ale comunei POJORÂTA care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **29 unități teritoriale de referință (19 UTR POJORÂTA; 10 UTR Valea Putnei)** care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 7/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/2007		

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 **13785,00ha** care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Pojorâta, terenurile agricole ocupă **2020,27 ha, adică 14,66%**.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Pojorâta, 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 clasă I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzis.

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 autorizarea 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 Pojorâta sunt puse în evidență în cadrul **planșei I.T. de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, a planșelor de REGLEMENT RI** și sunt detaliate în cadrul Memoriului General. Suprafața ocupată de ape și iazuri raportată la totalul suprafeței administrative este de **158,00 ha, adică 1,15 %**. Principalele ape care traversează zona sunt râul Moldova, **pârâul Pojorâta, Valea Putnei și afluenții**.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 8/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va înlocui conținutul H.G. 101/1997 - art. 8 - modificat 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 (captați, 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:

- captați 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 Suceava (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.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 9/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007		

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 vâii) 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 să se respecte 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 oricărui lucru 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 SUCEAVA.

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** (proces 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.

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

	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 POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 10/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

înc perile de locuit amplasate pe faada sud (cea mai favorabil) s se asigure durata minim de însorire de 1 or i jum tate la solsti iul de iarn .

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

Zonele de protec ie ale drumurilor în afara localit ilor - extravilan - sunt de 22m pân în ax, în cazul drumurilor na ionale, 20,00m pân în ax, în cazul drumurilor jude ene i 18,00m pân în ax, în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construc iilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 i Ord. nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerului Transporturilor, Construc iilor i Turismului Pentru lucr ri în zona drumurilor publice i în vecin tatea zonei de protec ie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie s ob in avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în func ie de categoria drumului).


Pentru dezvoltarea capacit ii de circula ie a drumurilor publice în traversarea localit ilor rurale, în conformitate cu scrisoarea comun A.N.D. i I.G.P. - Direc ia Poli iei rutiere Bucure ti 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 distan a minim va fi de 20m i de 15,0 - 16,5m în cazul străzilor interioare (vezi profil transversal caracteristic).**

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarca ie între strad - domeniul public i limita spre strad a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documenta ie este diferit în func ie de categoria str zii spre care este amplasat parcela. Fa de zona de protec ie a drumului public, la limita creia se afl gardul spre strad al parcelei, construc iile se amplaseaz la circa 4-6m distan , pentru a se putea realiza un spa iu verde de protec ie. Aceast distan va fi respectat 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**. i din **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZ RI, DETALIERI I EXEMPLIFIC RI PENTRU ELABORAREA I APROBAREA**

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 11/ 105
		Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II			

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.

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 funcțiuni productive, servicii, depozite;
- 7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecin;
- 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 funcțiuni productive.


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

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. **Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri (H/2), dar nu mai puțin de 3,0m.**

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

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

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări :

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 12/ 105
		Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II			


- 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 colțul direcției noii și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coamă a celei mai înalte din colțuri, dar nu mai puțin de 3m;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc., se va face la distanță față de învecinătatea vecinilor, 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 în 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 parcelelor încorect făcute în adâncime - poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțin pagubă proprietarului terenului de la stradă.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 13/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/2007	Vol.:II RLU		

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 Pojorâta care are alimentare parțial 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.

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

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

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama strădală 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 concesionării, 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 150m² pentru clădiri în iruite sau 200m² 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 Pojorâta). Pentru a fi constructibil, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 14/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/2007	Vol.:II RLU		

- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permit 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 înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc..

Înălțimea construcțiilor se stabilește 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 Pojorâta 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 împrejurimi

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 16/ 105
		Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II			

- diguri de-a lungul râurilor spre cursul apei 10m. i spre zona incintelor 4m.
- ferm de animale, 200m;
- sta ii de epurare, 300 m;
- surse de ap de suprafa 100m. în amonte i 25 m. în aval.

Aceste distan e pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de Societ i acreditate.

La amplasarea noilor obiective se va ine seama de aceste distan e. În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protec ie formate din terenurile agricole existente limitrof cimitirelor, în func ie de terenurile libere existente. Dacă exist construc ii amplasate în interiorul zonelor de protec ie, la acestea se vor autoriza numai repara ii curente. Nu se vor mai autoriza construc ii noi.

Zonele func ionale stabilite sunt puse în eviden în plan ele 3/1+3/2 de REGLEMENT RI ale Planului Urbanistic General care cuprinde i delimitarea unit ilor teritoriale de referin .


Fiecare zon func ional - format din una sau mai multe subzone, este reprezentat printr-o culoare. În cadrul comunei Pojorăta, pe teritoriul intravilanului, au fost identificate urm toarele **zone func ionale**:

- Zona pentru locuin e;
- Zona institu ii publice, servicii, inclusiv biserici;
- Zona pentru unită i agricole/industriale, depozitare;
- Zonă de parc, sport, turism, recreere, rezerva ii naturale, protec ie;
- Zona gospodărie comunală și cimitire;
- Zona pentru echipare tehnico- edilitară;
- Zona pentru căi de comunica ie rutieră.

Pentru o i mai eficient stabilire a reglement rilor s-a analizat în detaliu fiecare zon func ional , rezultând subzonele func ionale ca subdiviziuni cu func iuni specializate. Se disting astfel:

Zona de locuin e cu subzonele:

- locuin e individuale cu maxim P+3E;
- locuin e propuse;

	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 POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 17/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

Zona de instituții publice cu subzonele:

- administrative și servicii;
- învățământ și educație;
- sanitare;
- cultur ;
- culte;
- comerciale;
- turism;
- prestări servicii;

Zona pentru unități agricole / industriale, depozitare

- Zona unităților de producție industrială
- Zona unități agro - zootehnice cu subzonele:
- Microferme zootehnice.

Zona de parcuri și plantații cu subzonele:


- spații plantate publice;
- spații plantate pentru protecția infrastructurii;
- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- plantații forestiere.

Zona de gospodărie comunală și cimitire cu subzonele:

- cimitire;
- depozit de deșeur menajere propus spre dezafectare conf. H.G. 1076/2004;
- puncte de colectare selectivă a deșeurilor.

Căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:

- drumuri naționale;
- drumuri județene;
- drumuri 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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 18/ 105
		Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II			

- c i rutiere propuse pe trasee noi;
- c i feroviare.

Zona de construcții aferente echipării tehnico - edilitare cu subzonele:

- zona de construc ii gospod rire ape - canalizare;
- sta ii reglare gaze naturale;
- sta ie de epurare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

ZONA DE LOCUINȚE

Tipurile de subzone

- locuin e individuale cu maxim P+3 E;
- locuin e propuse.

Funcțiunea dominantă a zonei


- Locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Func ia agricol exercitat pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, cre terea în sistem gospod resc a animalelor, microferme;
- Re ele tehnico-edilitare i construc ii aferente;
- Institu ii i lucr ri publice, comer , servicii, me te uguri, activit i agricole etc. care s nu afecteze func iunea dominant de locuire.

Utilizările permise:

- Construc ii de locuin e;
- Construc ii de anexe gospod re ti;
- Moderniz ri i repara ii la cl diri existente;
- Construc ii i amenaj ri necesare bunei func ion ri a zonei.

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 19/ 105
			Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

Utilizări permise cu condiții:

- Comer , servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominant 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;
- 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 solstiul de iarnă.

Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor 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 POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 20/ 105
			Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

- Retragerea este permis numai dac se respect coeren a i caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea în interiorul parcelei

- P strarea distan ei de 3,00 m între fa adele cu ferestre i balcoane i limita propriet ii vecine;
- Respectarea distan elor minime necesare interven iilor în caz de incendiu (amenaj ri de pân la 12m posibil, min.7,00m acces care s asigure trecerea for elor de interven ie);
- Pentru asigurarea respect rii normelor de însorire i prevenire a incendiilor, între fa adele cu ferestre ale construc iilor amplasate pe aceSUCEAVA parcel se recomand o distan minim egal cu jum tate din în l imea cl dirii cele mai înalte, dar nu mai mic de 3m.

Amplasarea față de drumurile publice


- Construc ia de locuin e este permis cu respectarea zonelor de protec ie a drumurilor.

Accese carosabile

- Accese carosabile pentru locuin e unifamiliale cu acces i lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea de eurilor menajere i pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile în interiorul zonei de parcelate cu lungimi de max. 25 m. vor avea o l ime de min. 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prev zute supral rgiri de dep ire i suprafe e pentru manevre de întoarcere.
- În caz de parcel ri pe dou rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire local (fund turi): cele cu lungime de 30m, o singur band de 3,5m l ime, cele cu o lungime de max. 100m, min.2 benzi (7m.), cu trotuar i supral rgiri pentru manevre de întoarcere.

Accese pietonale

- Autorizarea construc iei de locuin e este permis numai dac se asigur accese pietonale;

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 21/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

- Crearea servitu ii de trecere pentru locuin ele care nu au ie ire la calea public (conform legii sau obiceiului);

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construc iei de locuin e este permis dac exist posibilitatea racord rii de noii consumatori la re elele existente;
- Pentru locuin ele individuale se instituie derogarea de la situa ia anterioar (cu avizul organelor administra iei locale) dac proprietarul realizeaz un sistem individual care s respecte normele sanitare i de protec ie a mediului i dac beneficiarul se oblig s racordeze construc ia la re eua public atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Construc ia de re ele sau m ririle de capacitate a re elelor publice se realizeaz de c tre investitor sau beneficiar par ial sau în întregime, dup caz, în condi iile contractelor întocmite cu consiliile locale.

Înălțimea construcțiilor


- Autorizarea construc iilor se face cu respectarea în l imii medii a cl dirilor învecinate i a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizeaz construc iile de locuin e care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, palet cromatic , etc. depreciaz valoarea peisajului i a cadrului construit.

Procentul de ocupare al terenului

- POT - procentul de ocupare a terenului exprim raportul dintre suprafa a construit i suprafa a terenului considerat.
- POT - ul maxim va fi de:
 - 30% pentru zonele f r riscuri naturale previzibile;
 - 15% pentru zonele de versant;
 - 50% pentru zonele centrale ale localit 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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 22/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

Coeficientul de utilizare al terenului

- **CUT-** coeficientul de utilizare a terenului exprim 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.



ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Tipurile de subzone funcționale

- administrative și servicii;
- învățământ și educație;
- sanitare;
- cultur ;
- culte;
- comerciale;
- turism;
- prestări servicii.

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.

Utilizări permise cu condiții

- Se pot asocia construcții și amenajări care apar în unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultur în zona verde, idem amenajări sportive 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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 24/ 105
		Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II			

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- edilitar ;
- 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

UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT**Principii:**

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: coală + grădini);
- 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 construcției;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare;

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 26/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007		

- 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 preșcolară 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.

UNITĂȚI SANITARE

Principii:

- Accesibilitatea la transport public;
- Vecinătăți liniștite;
- Cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz);
- Posibilitatea colaborării cu alte tipuri de instituții și servicii publice.

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate;
- Evitarea terenurilor impropriei construcției;



- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă și de protecție împotriva incendiilor;
- Amenajarea spațiilor plantate.

Norme:

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

UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ**Principii:**

- Vecințitățile liniare, 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 construcției;
- Echipare tehnico-edilitară ;
- Retragera 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

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 parohial	Populație aparținând aceleSUCEAVA confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoria
Cimitire	Populație total	total localitate	Nenormabil	2,0-2,5 m

UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII**Principii:**

- Amplasarea ierarhizat 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 unități în 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-edilitar ;
- Asigurarea parcajelor și depozitelor;
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban;

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 30/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

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 frecvent)	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

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 preferențial în zone specializate și asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi și plantate funcționale de tipul amenajărilor;

**Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Spa ii amenajate pentru joc i sport aferente locuirii	Total popula ie din zon	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenaj ri sportive pentru înv mânt	Total popula ie vârsta 7-18 ani; norme diferen iate pe forme de înv mânt	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

UNITĂȚI PENTRU TURISM**Principii:**

- Vecin t i lini tite, de preferin în apropierea spa iilor verzi;
- Accesibilitate la transport i comunica ii;
- Conlucrarea cu unit ii comerciale i de alimenta ie public i alte amenaj ri pentru sport;

Reguli:

- Evitarea amplas rii în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- Asigurarea acceselor pietonale i carosabile separate pentru turi ti i pentru zonele de serviciu;
- Echiparea tehnico-edilitar ;
- Asigurarea parcajelor;
- Spa ii verzi, planta ii 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 protecție împotriva zgomotelor și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent);

Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor;

	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 POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 33/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

Accese carosabile

- Construc ii comerciale - se recomand s se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal i aprovizionare;
- Construc ii de cult - se vor asigura alei carosabile în leg tur cu str zile principale;
- Construc ii de cultur - se asigur accese carosabile separate pentru spectatori;
- Construc ii de înv mânt - se vor realiza accese carosabile de leg tur cu str zile principale;
- Construc ii de s n tate - se vor realiza accese carosabile de leg tur cu str zile principale.

Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile i eventual crearea de servitu i 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 baz : accese, echipare, forma i dimensiunea terenului.

Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula în l imii maxime în raport cu distan a fa de orice punct al fa adei de pe aliniamentul opus (distan a - în l imea) pentru respectarea normelor de igien ;
- Respectarea în l imii medii a cl dirilor învecinate i a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Solu ii care s nu deprecieze valoarea cadrului construit i a peisajului.

Procentul de ocupare al terenului

- Se va respecta POT maxim - 30%



- Construc ii de învățământ - 25% teren ocupat cu construc ii;
 - 75% teren amenajat (curte recreative, teren de sport, zon verde, gr din cu flori);
- Construc ii de servitute - maxim 20% zon ocupat de construc ii, diferen a - accese, zon verde cu rol decorativ și de protec ie.

Parcaje

- Construc ii administrative - un loc de parcare la 10 - 40 salaria i;
- Construc ii comerciale - un loc de parcare la 200mp suprafa desfurat a construc iei pentru unit i de pân la 400mp. Pentru restaurante va fi prev zut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la mas ;
- Construc ii de cult - minim 5 locuri de parcare;
- Construc ii de cultur - un loc de parcare la 10 - 20 locuri în sal ;
- Construc ii de învățământ - 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Construc ii de servitute - un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Spatii verzi și plantate

- Construc ii administrative - minim 15% din suprafa a terenului;
- Construc ii comerciale - 2 - 5% din suprafa a terenului;
- Construc ii de cult - spa ii verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafa disponibil ;
- Construc ii de cultur - 10 - 20% din suprafa a terenului;
- Construc ii de învățământ - minim 20% din spa iul disponibil;
- Construc ii de servitute - planta ii în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protec ie;

Împrejmuiri

- Se recomand împrejmuiri tradi ionale în acord cu arhitectura cl dirilor;

ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE/UNITĂȚI AGRICOLE

Tipuri de activități



Zona unităților de producție industrială

Zona unități agro - zootehnice cu subzonele:

- servicii, utilaje agricole;
- microferme zootehnice;

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;

Utilizări interzise

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

Condiții de amplasare și conformare

- În condițiile apariției de noi unități agricole sau prestatoare de servicii, în perioada de valabilitate a P.U.G., toate condițiile de amplasare și conformare se vor stabili prin studii de specialitate necesare (planuri urbanistice zonale - PUZ);

	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 POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 36/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

- La autorizarea noilor construcții se va ține seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe;

ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Tipurile de subzone funcționale

- drumuri naționale;
- drumuri județene;
- drumuri comunale;
- căi rutiere propuse pe trasee noi;
- 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 străzi 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 deeurilor și a gunoierului 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 intersecție până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire;

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 înseamnă 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,coli, aziluri, spitale - **25m**;

Împrejmuiri

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

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 38/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

Tipuri de subzone funcționale

- spa ii plantate publice;
- spa ii plantate pentru protec ia infrastructurii;
- spa ii plantate de protec ia cursurilor de ap i versan ilor;
- planta ii forestiere.

Funcțiunea predominantă a zonei

- Spa ii plantate, amenajate sau naturale;

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Zona de locuin e;
- Activit i industriale i agricole;
- Institu ii publice i servicii de interes general;
- Zona transporturilor rutiere;
- Zona pentru echipare tehnico - edilitar ;
- Zona de gospod rie comunal .

Utilizările permise

- Amenaj ri de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Amenaj ri sportive, inclusiv dot ri i anexe;
- Zone, perdele i benzi de protec ie spre c i de comunica ie rutier i feroviar precum i între zone func ionale incompatibile, prin planta ii rezistente la nocivit i;
- Planta ii decorative i de odihn în zona central ;
- Men inerea, între inerea i ameliorarea spa iilor verzi naturale existente în intravilan.



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 POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA

Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II

Piese
scrise

Pag.
39/
105

Utilizări permise cu condiții

- Construcții compatibile cu zona verde - dar nu mai mult de 10 - 15% din suprafață cu elaborarea prealabil a documentației PUD ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajări și reamenajări ale zonelor de sport cu condiția elaborării PUD;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetație perenă, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor și mase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

Utilizări interzise


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

Amplasament

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluat, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață;
- Echiparea tehnică - edilitară și salubritate.

ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Tipuri de subzone funcționale:

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 40/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

- cimitire;

Funcțiunea predominantă a zonei:

- Gospodărie comunală în cazul cimitirelor;
- Puncte de colectare selectivă a deeurilor cof. O.U.G. nr. 195/2005. Acestea vor fi dimensionate astfel încât să permit 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;
- Reele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Cimitire - funcția specifică și cea complementară ;

Utilizări permise cu condiții

- Cimitire -agricultur numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997.

Interdicții permanente

- În raport cu zona 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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA

Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II

Piese
scrise

Pag.
41/
105

- 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 gunoieri și closete, fose septice în gospodării la min. 30m față de sursele de apă - (fântâni).
- Față de ape în apă a 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, înându-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 deeurilor menajere;
- Amplasarea punctelor de colectare selectivă a gunoierului astfel încât funcțiunea compozițională și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierilor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Tipurile de subzone funcționale

- zona de construcții gospodărie apă - canalizare;
- stații reglare gaze naturale;

Funcțiunea dominantă a zonei

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 42/ 105
		Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II			

- 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 imediata vecinătate a zonei trebuie să înseamnă de:
 - Distanțele minime de protecție sanitară;
 - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile 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.

Zone de protecție instituite

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24m.
- Rețele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 36m.
 - În 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 Media.
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 43/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/2007	Vol.:II RLU		

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

- TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform plan ei 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.

- TERENURI FORESTIERE


Suprafețele împădurite s-au delimitat conform plan ei 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 pârului, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pârului și pentru care se solicită autorizarea de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pârurilor.

- TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executării construcțiilor în albiile pârâurilor de pe teritoriul comunei POJORĂȚA va trebui să înțeleasă în seama de prevederile art.7 din RGU, de prevederile Legii apelor nr.107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor în vigoare la zi de Regia Autonomă "Apele Române".

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 44/ 105
			Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

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.

- 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 POJORĂTA

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:

- Cămin cultural,
- Primărie,
- **Poliție;**
- **Cinematograf,**
- **Oficiu poștal,**
- **Școala generală cl. I+VIII, grădiniță;**
- **Școala primară,**
- **Cămin de bătrâni,**
- **Parc,**
- **Două biserici ortodoxe,**
- **Canton silvic,**
- **Dispensar medical uman,**


	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 46/ 105
		Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II			

- Dispensar veterinar,
- Monumentul eroilor,
- Popas turistic,
- Gara CF,
- Unitate CEC,
- Districtul L4 întreținere CF,
- Atelier auto,
- Magazin universal,
- Magazine mixte;
- Cămin de comunicație rutieră ;
- Locuințe P, P+1 tip rural;

Propus:

- **Modernizare cămin cultural ;**
- **Centru al Meșteșugarilor Tradiționale,**
- **Centru de Consultanță Agricolă și Silvică,**
- **Asociația crescătorilor de păstrăvi,**
- Farmacie veterinară,
- **Centru informare turistică,**
- **Amenajarea unei case Muzeu de Etnografie**
- **Școală Agromontană pentru specializarea agricultorilor**
- **Centru de comercializare obiecte tradiționale,**
- **Centru informare turistică,**

- **Modernizare școală veche corp A,**
- Locuințe P, P+1;+2, tip rural;
- **Reabilitare drum județean și drumuri comunale.**
- Extindere alimentare cu apă ,
- Extindere alimentare cu gaze naturale,
- Puncte de colectare selectivă a deșeurilor conf. O.U.G. NR. 195/2005;
- Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

	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 POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 47/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		


SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit func iuni publice reprezentative de importan local ;
- Se admit func iuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale i financiar bancare, telecomunica ii, hoteluri, restaurante, parcaje, comer , servicii personale i colective, loisir, edituri, sedii firme, prest ri servicii etc.
- Se pot autoriza construc ii de locuin e individuale i colective izolate i cuplate, complet ri i extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al str zilor i în condi iile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucr ri de construire, între inere, renovare, modernizare, reconversie a func iunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetaj ri pentru cl diri joase de locuit sau cl diri noi P, P+1, P+1+M, P+2 cu parter liber ce va avea alt destina ie decât locuirea;
- Se pot autoriza lucr ri de îmbun t ire a confortului urban (co uri de gunoi, panouri publicitate, banchete, ad posturi pentru sta ii de transport în comun, etc.);
- Se vor autoriza amenaj ri de locuri de joac pentru copii, agrementate cu spa ii plantate;
- Corelate cu str zile propuse se vor autoriza lucr rile de îmbun t ire i completare a echip rii tehnico - edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI


- Se pot autoriza construc ii din domeniul obiectivelor de utilitate public pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documenta iilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea f cându-se dup încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 - exproprierea pentru cauze de utilitate public i stabilirea statutului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietatea privat a persoanelor fizice în domeniul propriet ii private a prim riilor se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 48/ 105
			Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

- 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 buri alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de locurile 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;
- Depozitări de materiale refolosibile sau stații de transfer a deeurilor;
- 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 haurate - cu eroziuni și inundatăii 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.

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 49/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:


- drum național - 26,00 m între garduri sau construcții;
- drum județean - 24,00 m între garduri sau construcții;
- drum comunal - 20,00 m între garduri sau construcții;
- gospodărie ape - 30 m de la ziduri;
- albie - 15 m;
- cimitire - 50 m de la limita acestuia;
- 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 în iruite 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 constructibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă perimetrile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.


AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 50/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

- 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 corni, dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile 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 incendii 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 corni, dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 51/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/2007		

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 de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE


- Parcela este construibilă numai dacă este 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 clădiri parter cu înălțimi mari - minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atică 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;

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 52/ 105
			Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

- În culoarele rezervate re elelor electrice în limea 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 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, copertine 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 neocupate și neocupate de acces și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 53/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

- Se recomand ca pentru îmbun t irea microclimatului i pentru protec ia construc iei, s se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versan i se recomand plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strad vor avea în l imea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m i o parte transparent de 1,20 m din plas metalic sau fier forjat i vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu în l imi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o form a materialelor improprii: sârm ghimpat tabl , 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 construc iile noi.
- Se va admite de c tre administra ia local construc ia de imobile noi, cu dep irea 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 POJORĂȚA i Consiliul Jude ean SUCEAVA.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 54/ 105
			Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

- Se va admite, de c tre administra ia local , construc ia de imobile noi, cu dep irea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Pojorăta i Consiliul Jude ean SUCEAVA.

SECTIUNEA IV - RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice care vor avea la baz minim 2 foraje pe fiecare parcel (amplasament sau obiectiv în parte) i planuri topografice pentru toate lucr rile de construc ii.
- **Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.**

UTR 2, UTR 9, UTR 17, UTR 18.


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 subzone i unit i de referin localizate în zone ce cuprind locuin e individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

- **Locuințe P, P+1, tip rural și urban;**
- **Canton silvic,**
- **Bază transport rutier,**
- **Peco,**
- **Biserica baptistă,**
- **Popas turistic,**
- Magazine mixte;
- C i de comunica ie rutier .

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 55/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/2007	Vol.:II RLU		

Propus:

- Locuin e P - P+2;
- Spații plantate publice pentru recreerea cet ănilor;
- C ăi de comunicație propuse pe trasee noi cu între inerea drumurilor jude ene, pietruirea drumurilor comunale și de p ământ s te ti;
- Puncte de colectare selectiv ă a de eurilor conf.Hot. 1076/2004


SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construc ții de locuin e individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospod ărești, complet ări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al str ăzilor și în condi țiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucr ări de construire, între inere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetaj ări pentru cl ădiri joase de locuit sau cl ădiri noi P, P+1, P+1+M, cu parter liber ce va avea alt ă destina ție decât locuirea;
- Se pot autoriza lucr ări de îmbun t ărire a confortului urban (co ăuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, ad posturi pentru sta ții de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel reziden țial.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit inser ții și reconstruc ții, cu condi ția men ăinerii func țiunii reziden țiale sau/ și a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unit ăți productive mici și mijlocii cu scopul încuraj ării liberei ini iative în domeniul produc ției, prest ări de servicii, comer , en gros, etc., dup ă ce în prealabil a fost avizat ă o documenta ție PUD sau PUZ;

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 56/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/2007	Vol.:II RLU		


- Se pot autoriza lucrurile 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 fiind cându-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 teritoriale administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

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

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- drum național - 26,00m între garduri sau construcții;

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 57/ 105
		Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II			

- drum judeean - 24,00m între garduri sau construcții;
- drum comunal - 20,00m între garduri sau construcții;
- gospodărie ape - 30 m de la ziduri;
- albie - 15 m;
- cimitire - 50m de la limita acestuia;
- 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:
 - Nu provine din subdiviziunea 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 în iruite, 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 aibă forme regulate, având de regulă perpendiculare 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;

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 58/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/2007		

- drumurile jude ene (minim 24,00m din ax);
- În zona drumurilor comunale se vor respecta distan ele minime impuse între garduri sau construc ii;
- drumurile comunale (minim 10,00m din ax);
- În zona re elelor edilitare alinierea cl dirilor se va subordona distan elor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR


- Cl dirile dispuse izolat se vor retrage fa de limitele laterale ale parcelei cu minim jum tate din în l imea la corni e dar nu mai pu in de 3,0 m; aceasta se poate reduce dac nu sunt accese în cl diri i/sau dac nu sunt ferestre care s lumineze înc peri în care se desf oar activit i permanente;
- Construc iile se vor amplasa la minim 5.00 m fa de limita posterioar a propriet ii;
- În toate cazurile se va ine seama de condi iile de protec ie fa de incendiu i alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil i a legisla iei în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distan a minim dintre cl dirile de pe aceea i parcel va fi egal cu jum tate din în l imea la corni e a cl dirii celei mai înalte dar nu mai pu in de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibil numai dac are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m l ime dintr-o circula ie public în mod direct sau prin drept de trecere legal ob inut prin una din propriet ile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 59/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, câștii 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 atică a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culmile 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 vecinătatea imediată;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală .

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 60/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertini și de pe terenul amenajat să se facă într-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 construcțiilor, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 61/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/2007	Vol.:II RLU		

- 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 Consiliului Local POJORĂȚA și Consiliul Județean SUCEAVA.
- 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 **0,90 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 Pojorăța și Consiliul Județean SUCEAVA.
- 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 4, UTR 5, UTR 6, UTR 10, UTR 12, UTR 13, UTR 15, UTR 19.

ZONA DESTINATĂ INDUSTRIEI ȘI SERVICIILOR

CARACTERUL ZONEI Zona este alcătuită din Stație asphalt, SC CALCARUL LEMN, și câteva gateri, balastieră și societăți de prelucrarea lemnului situate de o parte și de alta a drumului național DN 17.

Existent:

- Stație asphalt,
- SC CALCARUL LEMN,
- 2 Gateri,
- SC MADERAS BUCOVINA,
- Balastieră,
- Sector exploatarea lemnului,
- SC MOCHLOS SRL,

	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 POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 62/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

- Căi de comunicație rutieră

Propus:

- Mărirea dimensiunii exploatareilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
- Magazin desfacere produse,
- Protecția integrată a mediului.

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:
 - drum național - 26,00m între garduri sau construcții;
 - drum județean - 24,00m între garduri sau construcții;
 - drum comunal - 20,00m între garduri sau construcții;
 - transport gaz - 50 m lățime de la conducte;
 - gospodorie ape - 30 m de la ziduri;
 - albiu - 15 m;
 - cimitire - 50m de la limita acestuia;
 - LEA - conform aviz E-on ;

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 63/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se 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 limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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



CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR


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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 65/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

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

ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)


- Procentul de Ocupare a Terenului 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 Pojorâta și Consiliul Județean SUCEAVA.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,80 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 Pojorâta și Consiliul Județean SUCEAVA.

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;

	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 POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 66/ 105
			Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

UTR 7, UTR 16.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

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

Existent:

- Cimitir ;
- Platformă de depozitare a deeurilor propusă spre dezafectare până în anul 2009 conf. Hot. 10076/2004.
- Căi de comunicație rutieră .

Propus:


- Puncte de colectare selectivă a deeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare;
- 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 teritoriale administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 67/ 105
			Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

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 imediată 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 deșeurilor;
- 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 8, UTR 11.

ZONĂ AGRO - ZOOTEHNICĂ

CARACTERUL ZONEI

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 68/ 105
			Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

Zona este alcătuită dintr-o zonă cu dotări agro - zootehnice și anume Centru de Cercetare pentru Cultura Cartofului, Pepinieră silvică.

Existent:

- Centru de Cercetare pentru Cultura Cartofului,
- Pepinieră silvică.
- Căi de comunicație rutieră

Propus:

- Mărirea dimensiunii exploatarelor existente și înființarea de noi ferme cu tehnologii eficiente;
 - Magazin desfacere produse,
 - 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 poluară;
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

UTILIZĂRI INTERZISE



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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA

Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II

Piese
scrise

Pag.
69/
105

- Se interzice amplasarea locuin elor;
- Se interzice amplasarea unit ilor de înv mânt i alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de cl diri în zonele de protec ie;
- drum național - 26,00m între garduri sau construc ii;
- drum jude ean - 24,00m între garduri sau construc ii;
- drum comunal - 20,00m între garduri sau construc ii;
- gospod rie ape - 30 m de la ziduri;
- alpii - 15 m;
- cimitire - 50m de la limita acestuia;
- LEA - conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA.
 - 24m. zona de protec ie la 20KV
 - 36m. zona de protec ie la 110KV


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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcel se consider construibil dac îndepline te cumulativ urm toarele condi ii:
 - Nu provine din subîmp r irea anterioar a unei parcele d
 - Are o suprafa minim de 1000 mp i un front la strad de minim 20,0 m;
 - Este accesibil dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu l imea minim de 7,00m.
 - Nu se recomand compartimentarea terenului în parcele minime construibile
 - Parcelele trebuie s aibe forme regulate, având de regul p r ile laterale perpendiculare pe strad sau pe circula ia pietonal major .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de:

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 70/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

- 10,0 m pe str zile de categoria a II-a.
 - 6,0 m pe str zile de categoria a III-a.
- dar nu mai mici de zonele de protec ie fa de DC.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR


- Cl dirile dispuse izolat se vor retrage fa de limitele laterale ale parcelei cu minim jum tate din în l imea la corni e dar nu mai pu in de 3,0 m; Aceasta se poate reduce dac nu sunt accese în cl diri i/sau dac nu sunt ferestre care s lumineze înc peri în care se desf oar activit i permanente.
- Construc iile se vor amplasa la minim 5.00 m fa de limita posterioar a propriet ii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distan a între cl diri va fi egal sau mai mare decât media în l imilor fronturilor opuse dar nu mai pu in de 6,0 m.
- Distan a de mai sus se poate reduce la jum tate dac nu sunt accese în cl dire i/sau dac nu sunt ferestre care s lumineze înc perile în care se desf oar activit i permanente.
- În toate cazurile se va ine seama de condi iile de protec ie fa de incendii i alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibil numai dac are asigurat un acces carosabil de minim 7,0 m l ime dintr-o circula ie public în mod direct sau prin drept de trecere legal ob inut prin una din propriet ile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor i a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice i grele.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 71/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

- Accesele în parcele din str zile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță , iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR


- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi minim 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 funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 72/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un 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 improprii: sârmă ghimpată tablă, etc;
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului 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 Consiliului Local Pojorâta și Consiliului Județean SUCEAVA.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 73/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,8 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 Pojorâța și Consiliul Județean SUCEAVA.

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 VALEA PUTNEI

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:

- coal general cl. I- VIII;
- Grădiniță
- Cămin cultural,
- Oficiu poștal,
- Magazin alimentar,



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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA

Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II

Piese
scrise

Pag.
74/
105

- Magazin mixt,
- Locuin e P, P+1, tip rural și urban;
- Căi de comunicație rutieră .


Propus:

- Locuin e P - P+2;
- Grădiniță
- Spațiu de joacă copii
- Sală de sport,
- Teren de sport,
- Piață comercială,
- Magazin mixt;
- Farmacie;
- Cabinet stomatologic;
- Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
- Puncte de colectare selectivă a deșeurilor menajere
- Căi de comunicație propuse pe trasee noi.

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 funcțiilor la nivelul fondului construit existent;

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 75/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

- Se pot autoriza supraetaj ri pentru cl diri joase de locuit sau cl diri noi P, P+1, P+1+M, P+2 cu parter liber ce va avea alt destina ie decât locuirea;
- Se pot autoriza lucr ri de îmbun t ire a confortului urban (co uri de gunoi, panouri publicitate, banchete, ad posturi pentru sta ii de transport în comun, etc.);
- Se vor autoriza amenaj ri de locuri de joac pentru copii, agrementate cu spa ii plantate;
- Corelate cu str zile propuse se vor autoriza lucr rile de îmbun t ire i completare a echip rii tehnico - edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se pot autoriza construc ii din domeniul obiectivelor de utilitate public pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documenta iilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea f cându-se dup încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 - exproprierea pentru cauze de utilitate public i stabilirea statutului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietatea privat a persoanelor fizice în domeniul propriet ii private a prim riilor se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se admit inser ii i reconstruc ii, cu condi ia men inerii func iunii centrale sau/ i a celor admise;
- Se pot autoriza lucr rile de modernizare a tramei stradale principale i secundare, precum i realizarea de noi trasee stradale - dup întocmirea documenta iei de urbanism P.U.Z. i declararea de utilitate public a zonei (legea nr . 33 -1994) dac traseele afecteaz proprietate ile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaz pentru consum b uturi alcoolice numai dac sunt situate la o distan de minim 100 m de institu iile publice i de l ca ele de cult;
- Se admit func iuni care nu permit accesul liber al publicului cu condi ia ca la nivelul parterului frontul spre strad s fie destinat unor spa ii comerciale, restaurante, servicii accesibile trec torilor;
- Se admit construc ii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolv ri cât mai transparente c tre circula iile pietonale.

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 76/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		


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 refolosibile sau platforme de precolectare a deeurilor;
- 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 haurate - 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 gunoierului animalier și menajer în zonă .

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- drum național - 26,00m între garduri sau construcții;
- drum județean - 24,00m între garduri sau construcții;
- drum comunal - 20,00m între garduri sau construcții;
- gospodărie ape - 30 m de la ziduri;
- albie - 15 m;
- cimitire - 50m de la limita acestuia;
- 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

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 77/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

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 în iruite, 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 construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m

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 naționale (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)

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 78/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007		


- În zona re elelor edilitare alinierea cl dirilor se va subordona distan elor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cl dirile dispuse izolat se vor retrage fa de limitele laterale ale parcelei cu minim jum tate din în l imea la corni dar nu mai pu in de 3,0 m; aceasta se poate reduce dac nu sunt accese în cl diri i/sau dac nu sunt ferestre care s lumineze înc peri în care se desf oar activit i permanente;
- Construc iile se vor amplasa la minim 4,00 m fa de limita posterioar a propriet ii;
- În toate cazurile se va ine seama de condi iile de protec ie fa de incendiu i alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil i a legisla iei în vigoare;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dac aceasta este i linia separatoare fa de zona reziden ial , de o func iune public sau de o biseric ; în aceste cazuri distan a va fi egal cu jum tate din în l imea la corni e dar nu mai pu in de 5,0 m;
- Distan a dintre cl direa unei biserici i limitele laterale i posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;
- Distan a minim fa de limitele laterale ale unei parcele ale cl dirii unei biserici este de minim 10,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distan a minim dintre cl dirile de pe aceea i parcel va fi egal cu jum tate din în l imea la corni a cl dirii celei mai înalte dar nu mai pu in de 3,0 m;
- Distan a de poate reduce la 1/4 din în l ime numai în cazul în care fa adele prezint calcane sau ferestre care nu asigur luminarea unor înc peri fie de locuit, fie pentru alte activit ii ce necesit lumina natural .

	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 POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 79/ 105
			Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibil numai dac are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lîime dintr-o circula ie public în mod direct sau prin drept de trecere legal ob inut prin una din propriet ile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor i a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spa iile cu func iuni publice se va face cu trepte, cât i cu rampe ce vor asigura interven ia mijloacelor de stingere a incendiilor, dar i a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Sta ionarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circula iilor publice i a parcajelor publice. Se recomand gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit în lîimi de cel pu in $P + M \div 3E$ niveluri;
- Pentru func iunile publice propuse se admit i cl diri parter cu în lîimi mari - minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- În lîimea la strea in sau atic a cl dirii va fi minim 6 m. i maxim 12 m;
- Nu se limiteaz în lîimea, dar se recomand un control al perspectivelor i siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate re elelor electrice, în lîimea se subordoneaz normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR




- Cl dirile noi sau modific rile/reconstruc iile de cl diri existente se vor integra în caracterul general al zonei i se vor armoniza cu cl dirile învecinate ca arhitectur i finisaje;
- Garajele i anexele vizibile din circula iile publice, se vor armoniza ca finisaje i arhitectur cu cl direa principal ;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuin elor;
- Fa adele posterioare i laterale vor fi tratate arhitectural la acelea i nivel cu fa ada principal .

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate cl dirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente i se vor c uta solu ii pentru a suplini lipsa unor re ele;
- Sistemizarea vertical a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperi uri, copertin i de pe terenul amenajat s se fac c tre un sistem intern de canalizare - f r s afecteze propriet ile învecinate;
- Se va acorda o aten ie special 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 i numai în ni e.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spa iile libere vizibile din circula iile publice vor fi tratate ca gr dini de fa ad ;
- Spa iile neconstruite i neocupate de accese i trotuare, vor fi înierbate i plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- Se recomand ca pentru îmbun t irea microclimatului i pentru protec ia construc iei, s se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versan i se recomand plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 81/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea în lăimea 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 Consiliului Local POJORĂȚA și Consiliul Județean SUCEAVA.

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 POJORĂȚA și Consiliul Județean SUCEAVA.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 82/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/2007	Vol.:II RLU		

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 2, UTR 6.

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:

- Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
- Gară CF.
- Biserică ortodoxă
- Magazin mixt;
- Căi de comunicație rutieră ;

Propus:

- Locuințe P - P+2;
- Farmacie;
- Cabinet stomatologic;
- Cabinet consiliere copii
- Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
- Puncte de colectare selectivă a deșeurilor conf.Hot. 1076/2004;

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 83/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

- C i de comunica ie propuse pe trasee noi.


SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construc ii de locuin e individuale i colective mici izolate i cuplate, anexe gospod re ti, complet ri i extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al str zilor i în condi iile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucr ri de construire, între inere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetaj ri pentru cl diri joase de locuit sau cl diri noi P, P+1, P+1+2+M, cu parter liber ce va avea alt destina ie decât locuirea;
- Se pot autoriza lucr ri de îmbun t ire a confortului urban (co uri de gunoi, panouri publicitate, banchete, ad posturi pentru sta ii de transport în comun, etc.;
- Echipamente publice de nivel reziden ial.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit inser ii i reconstruc ii, cu condi ia men inerii func iunii reziden iale sau/ i a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea i construirea pe terenuri libere de unit i productive mici i mijlocii cu scopul încuraj rii liberei ini iative în domeniul produc iei, prest ri de servicii, comer , en gros, etc., dup ce în prealabil a fost avizat o documenta ie PUD sau PUZ;
- Se pot autoriza lucr rile de modernizare a tramei stradale principale i secundare, precum i realizarea de noi trasee stradale - dup întocmirea documenta iei de urbanism P.U.Z. i declararea de utilitate public a zonei (legea nr .33-1994) dac traseele afecteaz proprietate private;
- Se pot autoriza construc ii din domeniul obiectivelor de utilitate public pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documenta iilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea f cându-se dup încheierea procedurii

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 84/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		


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;
- Depozituri de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare 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 ha urate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele ha urate -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:

- drum județean - 24,00m între garduri sau construcții;
- drum comunal - 20,00m între garduri sau construcții;
- gospodărie ape - 30 m de la ziduri;
- albie - 15 m;
- cimitire - 50m de la limita acestuia;
- LEA - conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA.
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

	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 POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 85/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

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


CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcel se consider constructibil dac îndepline te cumulativ urm toarele condi ii:
 - Nu provine din subîmp rirea anterioar a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafa minim de 200 mp i un front la strad de minim 8,00 m pentru cl diri în iruite, i minim 12 m în cazul construc iilor izolate sau cuplate;
 - Este accesibil dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi carosabil cu l imea minim de 7,00m.
- Nu se recomand compartimentarea terenului în parcele minime constructibile;
- Parcelele trebuie s aibe forme regulate, având de regul p r ile laterale perpendiculare pe strada sau pe circula ia pietonal major .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
- În zona drumurilor jude ene se vor respecta distan ele minime impuse între garduri sau construc ii:
 - minim 24,00m - drumurile jude ene (minim 12,00m din ax).
 - În zona drumurilor comunale se vor respecta distan ele minime impuse între garduri sau construc ii:
 - minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax).
- În zona re elelor edilitare alinierea cl dirilor se va subordona distan elor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 86/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

- Cl dirile dispuse izolat se vor retrage fa de limitele laterale ale parcelei cu minim jum tate din în l imea la corni e dar nu mai pu in de 3,0 m; Aceasta se poate reduce dac nu sunt accese în cl diri i/sau dac nu sunt ferestre care s lumineze înc peri în care se desf oar activit i permanente.
- Construc iile se vor amplasa la minim 5.00 m fa de limita posterioar a propriet ii.
- În toate cazurile se va ine seama de condi iile de protec ie fa de incendiu i alte norme tehnice specifice.
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc, dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil i a legisla iei în vigoare);

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distan a minim dintre cl dirile de pe aceea i parcel va fi egal cu jum tate din în l imea la corni e a cl dirii celei mai înalte dar nu mai pu in de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE


- Parcela este construibil numai dac are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m l ime dintr-o circula ie public în mod direct sau prin drept de trecere legal ob inut prin una din propriet ile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spa iile cu func iuni publice se va face cu trepte, cât i cu rampe ce vor asigura interven ia mijloacelor de stingere a incendiilor, dar i a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Sta ionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circula iilor publice i a parcajelor publice. Se recomand gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- În l imea la strea in sau atic a cl dirii va fi de maxim: 12,00m;

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 87/ 105
			Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

- În culoarele rezervate re elelor electrice, în l imea se subordoneaz normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR


- Cl dirile noi sau modific rile/construc iile de cl diri existente se vor integra în caracterul general al zonei i se vor armoniza cu cl dirile învecinate ca arhitectur i finisaje;
- Garajele i anexele vizibile din circula iile publice, se vor armoniza ca finisaje i arhitectur cu cl direa principal ;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuin elor;
- Volumele construite vor fi simple i se vor armoniza cu vecin t ile imediate;
- Fa adele posterioare i laterale vor fi tratate arhitectural la acesla i nivel cu fa ada principal .

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate cl dirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente i se vor c uta solu ii pentru a suplini lipsa unor re ele;
- Sistemizarea vertical a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperi uri, copertin i de pe terenul amenajat s se fac c tre un sistem intern de canalizare - f r s afecteze propriet ile învecinate;
- Se va acorda o aten ie special 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 i numai în ni e.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spa iile libere vizibile din circula iile publice vor fi tratate ca gr dini de fa ad ;
- Spa iile neconstruite i neocupate de accese i trotuare, vor fi inierbate i plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 88/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

- Se recomand ca pentru îmbun t irea microclimatului i pentru protec ia construc iei, s se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versan i se recomand plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strad vor avea în l imea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparenta sau opac de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu în l imi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o form a materialelor improprii: sârm ghimpat tabl zincat 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 construc iile noi.
- Se va admite de c tre administra ia local , construc ia de imobile noi, cu dep irea POT - ului de 40 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local POJORĂȚA i Consiliul Jude ean SUCEAVA.

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**

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 89/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Pojorâta și Consiliul Județean SUCEAVA.

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 5, UTR 7.

ZONĂ AGRO - INDUSTRIALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o zonă cu dotări agro - zootehnice păstrăvărie și o zonă industrială de servicii transport și spălătorie auto.

Existent:

- Păstrăvărie;
- Servicii de transport,
- Spălătorie auto;
- Căi de comunicație rutieră

Propus:

- Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi ferme cu tehnologii eficiente;
 - Magazin desfacere păstrăvi,
 - 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 comerciale 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;
 - drum județean - 24,00m între garduri sau construcții;
 - drum comunal - 20,00m între garduri sau construcții;
 - gospodărie ape - 30 m de la ziduri;
 - albie - 15 m;
 - cimitire - 50m de la limita acestuia;
 - 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

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 91/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/2007	Vol.:II RLU		

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE și 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 constructibile
- Parcela trebuie să aibă forme regulate, având de regulă perimetrul lateral perpendicular 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 clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile 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 ACESE

- 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 dubură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 93/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la strea în 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 vecinătatea imediată.
- 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 funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare, vor fi înierbate 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 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 94/ 105
			Contract nr.:15391/2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

ÎMPREJMUIRI

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


SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului 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 Consiliului Local Pojorâța și Consiliul Județean SUCEAVA.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,8 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 Pojorâța și Consiliul Județean SUCEAVA.

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 95/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

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.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir situat în interiorul localității Valea Putnei în vecinătatea drumului național.

Existent:


- Cimitir ;
- Căi de comunicație rutieră .

Propus:

- Puncte de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

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

	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 POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 96/ 105
			Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II		

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 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 imediată 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 deșeurilor;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE


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

ÎMPREJMUIRI

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

RECOMANDĂRI SPECIALE

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

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 97/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

UTR 4.

ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din Castel de apă

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 ;
 - 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

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 98/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

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 Pojorâta și Consiliul Județean SUCEAVA.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,80 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 Pojorâta și Consiliul Județean SUCEAVA.

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;

UTR 8, UTR 10.

ZONA DE AGREMENT SPAȚII VERZI ORGANIZATE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din trup cabana Mestecăniș și terenuri libere situate în vecinătatea limitei teritoriului administrativ. Se propune constituirea unei zone de agrement a localității alcătuite din vile, si pensiuni agroturistice.


SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de construcții noi, pensiuni turistice, vile.
- Amenajări sportive și construcții de cultură specifice
- Parcuri, spații verzi, plantații de protecție

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și educație
- Alte servicii care poluează

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 99/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție a apelor:

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 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 Pojorâta și Consiliul Județean SUCEAVA.

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 Pojorâta și Consiliul Județean SUCEAVA.

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 9.

ZONA DE CULT CU FUNCȚIUNI MIXTE

CARACTERUL ZONEI


Zona se compune în general dintr-un Schitul Corlățeni Sf. Ioan Iacob Hozevitul, care are două biserici, (una nouă și una veche) și 2locuințe călugări P - P+1 niveluri – sub formă de trup izolat amplasate în zonă împădurită.

Existent:

- Mănăstirea schitul Corlățeni Sf. Ioan Iacob Hozevitul și Mănăstirea Înălțarea Domnului Mestecăniș,
- Chilii – călugări,
- Anexe gospodărești,
- Căi de comunicație rutieră.

Propus:

- Reparații capitale la Schit, mănăstiri ,chilii , anexe și dotarea acestora;
- Amenajarea de spații verzi pentru recreere;
- Căi de comunicație propuse pe trasee noi.

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 100/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Conservarea caracterul general al zonei, prin păstrarea utilizatorilor funcționale existente în măsura în care acestea reprezintă monumente istorice de interes local.

- Trebuie stimulată dezvoltarea tuturor acelor funcțiuni care au caracter comercial și care prin modul de organizare și de desfășurare a activității, precum și prin calitatea serviciilor pot reprezintă un grad de atracție publică ce depășește nivelul de interes al comunității locale și reprezintă o atracție de interes turistic.

- Se admit modificări ale funcțiunilor actuale, numai prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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


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

Este posibilă schimbarea funcțiunii actuale a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice din județul Suceava a C.N.M.A.S.I. și a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare, cu condiția ca funcțiunea propusă să respecte următoarele condiții:

- să nu stânjenească vecinătățile;
- să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului;
- să nu afecteze vegetația existentă din amenajările peisajere, plantațiile de aliniament, spațiile plantate de pe parcelele private;
- să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise în Zonă Istorică și de Cult orice activități care prin natura lor:


	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 101/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007		

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

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 7,00 m;

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Pieșe scrise	Pag. 102/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007		

- 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 strada sau pe circulația pietonală majoră.


AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m
- În zona drumurilor județene sau comunale 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

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 103/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 E-mail:office@habitatproiect.ro	Tel: 0232-267590 Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007		

- 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 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;
- 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 autovehicolelor 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 $P + M \div 4E$ 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 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

	S.C. HABITAT PROIECT S.A. IASI	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POJORĂȚA, JUDEȚUL SUCEAVA		Piese scrise	Pag. 104/ 105
	B-dul. Carol I nr. 4 Tel: 0232-267590 E-mail:office@habitatproiect.ro Fax:0232-267591	Contract nr.:15391/ 2007	Vol.:II RLU		

- **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 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 Pojorăța și Consiliul Județean Suceava.**



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 POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA

Contract nr.:15391/ 2007 Vol.:II RLU cod: 15391/2007/RLU/II

Piese
scrise

Pag.
105/
105

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 Pojorâta și Consiliul Județean Suceava.

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.

ÎNTOCMIT,
Arh. Elena Dimitriu