

R E G U L A M E N T

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CĂTINA JUD. BUZĂU

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate a administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 (dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii).

1.3. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala

2.1. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism au stat in principal: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata), H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice localitatii.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii; intravilanul este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor din localitate si trupuri existente in cadrul teritoriului administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii si figurat in plansa de SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI a Planului Urbanistic General, va fi marcat dupa aprobare pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

Se anexeaza la documentatie **tehnica cu coordonatele cadastrale ale intravilanelor avizate de OCPI Buzau.**

3.3. Zonificarea functionala a localitatii s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde comuna si de ponderea acestora in teritoriu asigurand compatibilitatea functiunilor conform prevederilor art.14 din Regulamentul General de Urbanism si este evidentiat in plansa de SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI a

Planului Urbanistic General. Conform acestei zonificari se stabilesc in cadrul fiecarei zone functionale conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, functionalitatea lor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Construirea pe terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

4.2. Construirea pe terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea prevazuta la alin.1 se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul local pentru ocuparea rationala a terenurilor, in sensul valorificarii zonelor echipate cu retele tehnico-edilitare.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3. Construirea pe suprafete impadurite

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurii, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

4.3.1. Categoriile de obiective permise a fi realizate in zona apartinand fondului forestier (EXTRAS DIN Codul silvic - Legea nr. 46/2008 Parlamentul României)

Art. 37

(1) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:

a) necesare exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri și ape minerale;

b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, surse de apă potabilă;

c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată;

d) obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii".

(2) Amplasarea obiectivelor prevăzute la alin. (1) lit. c) se face cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:

a) construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;

b) suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 m².

(3) Compensarea prevăzută la alin. (1) se realizează fizic cu un teren care are de cinci ori valoarea terenului care se scoate definitiv din fondul forestier, iar suprafața terenului dat în compensare nu poate fi mai mică decât de trei ori suprafața terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier.

(4) Terenurile cu care se realizează compensarea prevăzută la alin. (1) trebuie să fie numai din afara fondului forestier național, dar limitrofe acestuia, apte de a fi împădurite. În situația în care suprafața minimă a unui teren cu care se realizează compensarea este mai mare de 20 ha, acesta poate să nu fie limitrof fondului forestier, dar trebuie să fie compact. Nu se poate realiza compensarea cu terenuri situate în zona alpină și subalpină.

(5) Pentru terenurile prevăzute la alin. (4) sunt obligatorii înscrierea în amenajamentele silvice și asigurarea administrării sau serviciilor silvice în termen de 30 de zile de la data aprobării scoaterii definitive din fondul forestier, precum și împădurirea în maximum două sezoane de vegetație.

(6) Nu se admite compensarea cu terenuri limitrofe perdelelor forestiere de protecție.

(7) În județele în care suprafața fondului forestier este sub 16% din suprafața județului, compensarea se realizează numai cu terenuri din cadrul aceluiași județ.

(8) Terenurile scoase definitiv din fondul forestier și terenurile primite în compensare dobândesc situația juridică a terenurilor pe care le înlocuiesc.

Art. 38

(1) Terenurile scoase definitiv din fondul forestier național devin proprietatea beneficiarului în momentul efectuării operațiunii de predare-primire și dobândesc destinația pe care acesta a solicitat-o și care i-a fost aprobată.

(2) Se exceptează de la prevederile art. 37 terenurile aflate în perimetrul fâșiei de protecție a frontierei de stat, care fac parte din domeniul public și care, prin natura lor, sunt destinate protecției și întreținerii liniei de frontieră.

(3) Schimbarea destinației obiectivului construit pe terenul care a făcut obiectul scoaterii definitive din fondul forestier național mai devreme de 5 ani determină abrogarea ordinului ministrului sau hotărârii Guvernului de aprobare și aducere la starea inițială a terenului scos din fondul forestier pe cheltuiala beneficiarului aprobării

4.4. Construirea in zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Pe teritoriul comunei Cătina se afla o rezervatie de larice cu o suprafata de 2ha, foarte rară in judetul Buzau, aflata in administratia Ocolului Silvic. Aceasta a fost marcata in plansa de incadrare a Planului Urbanistic General.

In aceasta zona se intrezice orice constructie, in afara lucrarilor de stabilizare a versantilor, daca este cazul.

4.5. Construirea in zone construite protejate

Construirea in zonele protejate se face cu respectarea normelor in vigoare pentru zona protejata a monumentelor istorice, pentru zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate si pentru zonele de protectie conform prevederii Legii Apelor nr.107/1996.

In zonele naturale protejate de interes local, marcate pe plansele P.U.G. constructiile se autorizeaza cu prescriptii ce tin seama de respectarea masurilor si normelor de protectie stabilite si cu avizul CJMASI la nivel local.

4.5.1. Zone cu monumente istorice

Pe teritoriul administrativ al comunei pe Lista Monumentelor Istorice 2004 emisa de MINISTERUL CULTURII SI CULTELOR, INSTITUTUL NATIONAL AL MONUMENTELOR ISTORICE sunt inscrise 4 monumente de arhitectura.

S-au identificat monumentele de arhitectura si s-au materializat in planurile localitatilor (in limita suporturilor topografice ale planurilor) monumentele istorice a caror amplasamente sunt in intravilanul propus sau in imediata vecinatate a lor.

S-au intocmit planuri cu delimitarea zonelor de protectie a fiecarei pozitii inscrise pe lista monumentelor istorice (cu respectarea avizului 137/U/2009 emis de Ministerul Culturii, Cultelor si Patrimoniului National).

Construirea in zona de protectie se face numai cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor, care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raporturi plin-gol, materiale utilizate, palete cromatica, etc.) depreciaza valoarea peisajului, este interzisa. Interdictia se stabileste in urma studiilor de impact, conform Legii 137/95 privind protectia mediului.

Monumentele arhitecturale de pe teritoriul comunei Cătina si codul lor au fost enumerate in memoriul general al PUG.

Funcțiuni admise: locuire si functiuni complementare locuirii, turism rural, functiuni balneo-climaterice, cultura, comert, alimentatie publica, servicii (unitati de dimensiuni mici), spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protectie, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare;

Funcțiuni interzise: activitati industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol cu exceptia activitatilor mestesugaresti;

Conditionare la autorizare: descarcare de sarcina istorica, aviz CNMI; CZMI-SLOBOZIA

- Regim maxim de inaltime: P+M, h cornisa = 5,00m, h maxim la coama = 8.00m;

- Module volumetrice maxime: 10m x 15m;

- POT maxim: 20%; CUT = 0,40; Numar de nivele maxim admis = 2;

- Se interzice comasarea parcelelor, mentinandu-se actualul parcellar; in situatii de exceptie, acestea se marcheaza pe teren;

- Acoperisurile vor fi obligatoriu in patru ape;

- Invelitoare: material lemnos (sita, sindrila), tigle ceramice, tabla simpla;

- Se interzice utilizarea PVC alb pentru tamplarie; se recomanda utilizarea materialelor naturale, eventual cu montaj de geam termoizolant pentru rezolvarea confortului termic;

- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuante pastelate, calde, deschise; de preferat zugravirea fatadelor in alb;

- In situatia construirii pe parcela fara demolarea vreunei constructii, autorizarea va fi conditionata de obtinerea avizului DCCPCN Buzau;

- In situatia construirii ca urmare a demolarii vreunei constructii de pe parcela, la autorizare se va prezenta relevu si fisa istorica a cladirii ce se demoleaza, intocmita de personal atestat si avizul DCCPCN Buzau;

- Pentru autorizarea construirii cladirilor cu alte functiuni decat locuirea se elaboreaza PUD avizat de catre DCCPCN Buzau;

- Se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principalasi/sau fatadele laterale (cerdac, foisor).

- Pentru UTR - zona centrala cu functiune traditionala de zona de comert si servicii, POT maxim admis - 40% si CUT - 0,8.

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

5.1. Zone expuse la riscuri naturale si riscuri tehnologice

In comuna Cătina s-au identificat zone de riscuri naturale, zone inundabile sau afectate de alunecari de teren.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, cai de comunicatie si altor lucrari de infrastructura este interzisa in extravilan.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de risc cuprinse in intravilan zone inundabile si cu alunecari, eroziuni maluri, este interzisă fara efectuarea unui studiu geo, pana la efectuarea lucrarilor de stabilizare a malurilor si a terenului.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Se impun măsuri de stabilizarea a malurilor, rapelor din satele Valea Catinei si Corbu si in zonele adiacente intravilanului aferente paraului Basca Chiojd.

5.2. Zone expuse la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, cai de comunicatie si altor lucrari de infrastructura este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

5.3. Asigurarea echiparii edilitare

Pentru toate investitiile noi este obligatoriu sa fie asigurata echiparea edilitara care sa asigure buna functionalitate.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa si cu solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale Administratiei Publice Locale ori investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

5.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

5.5. Procentul de ocupare al terenului

POT si CUT pentru constructiile noi variaza in functie de functionalitatea zonei in care se construiesc, de vecinatatile amplasamentelor, de functiunea noilor investitii.

Conform prevederilor legale Legea 50/1991 si H.G. 525/27.05.1996 se stabilesc urmatoarele valori pentru POT si CUT.

5.5.1. Zonele centrale POT max. 80%, CUT max. 3,3

5.5.2. Zone comerciale, prestari servicii POT max. 85%, CUT max. 2,5

5.5.3. Zone mixte (locuinte cu functiuni complementare) POT max. 70%, CUT max. 2,1 pe terenul cu S < 700 mp.

5.5.4. Zona rurala locuinte pe terenul S > 700 mp POT max. 30%, CUT max. 1,0.

5.5.5. Zona locuinte rezidentiale POT max. 40%, CUT max. 1,5

5.5.6. Zona dotari de interes general

- Constructii de invatamant POT max. 25%, si 75% teren amenajat

- Constructii culte, cultura POT max. 25%, si 75% teren amenajat

- Constructii de sanatate POT max. 20%

5.5.7. Zone industriale POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate

5.5.8. Zona unitati agricole POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate

5.5.9. Zona unitati energetice POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate

Zone functionale pe localitati propuse in P.U.G. Planuri cu situatia propusa si reglementari:

Sat Cătina – localitate resedinta comuna

5.5.1. Zonele centrale POT max. 80%, CUT max. 3,3

5.5.2. Zone comerciale, prestari servicii POT max. 85%, CUT max. 2,5

5.5.3. Zone mixte (locuinte cu functiuni complementare) POT max. 70%, CUT max. 2,1 pe terenul cu S < 700 mp.

5.5.4. Zona rurala locuinte pe terenul S > 700 mp POT max. 30%, CUT max. 1,0.

In zona cu interdictie temporara de constructie, pana la elaborare PUZ, la emiterea autorizatiilor de constructie se va respecta Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului cu incadrarea in propunerile urbanistice ale prezentului PUG.

5.5.5. Zona locuinte rezidentiale POT max. 40%, CUT max. 1,5

5.5.6. Zone industriale POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate

5.5.7. Zona dotari de interes general

- Constructii de invatamant POT max. 25%, si 75% teren amenajat

- Constructii de sanatate POT max. 20%

- Constructii si amenajari sportive, POT max. 50%, POT = 20% pentru alei, drumuri si parcaje si POT = 30% spatii verzi

5.5.8. Zone turistice POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate

5.5.9. Zona unitati agricole POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate

Sat Corbu

5.5.1. Zonele centrale POT max. 80%, CUT max. 3,3

5.5.2. Zone comerciale, prestari servicii POT max. 85%, CUT max. 2,5

5.5.3. Zone mixte (locuinte cu functiuni complementare) POT max. 70%, CUT max. 2,1

- pe terenul cu $S < 700$ mp.
- 5.5.4.** Zona rurala locuinte pe terenul $S > 700$ mp POT max. 30%, CUT max. 1,0.
In zona cu interdictie temporara de constructie, pana la elaborare PUZ, la emiterea autorizatiilor de constructie se va respecta Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului cu incadrarea in propunerile urbanistice ale prezentului PUG.
- 5.5.5.** Zona locuinte rezidentiale POT max. 40%, CUT max. 1,5
- 5.5.6.** Zone industriale POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate
- 5.5.7.** Zona dotari de interes general
- Constructii de invatamant POT max. 25%,si 75% teren amenajat
- 5.5.8.** Zone turistice POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate
- 5.5.9.** Zona unitati agricole POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate

Sat Valea Căținei

- 5.5.1.** Zonele centrale POT max. 80%, CUT max. 3,3
- 5.5.2.** Zone comerciale, prestari servicii POT max. 85%, CUT max. 2,5
- 5.5.3.** Zone mixte (locuinte cu functiuni complementare) POT max. 70%, CUT max. 2,1
pe terenul cu $S < 700$ mp.
- 5.5.4.** Zona rurala locuinte pe terenul $S > 700$ mp POT max. 30%, CUT max. 1,0.
In zona cu interdictie temporara de constructie, pana la elaborare PUZ, la emiterea autorizatiilor de constructie se va respecta Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului cu incadrarea in propunerile urbanistice ale prezentului PUG.
- 5.5.5.** Zona locuinte rezidentiale POT max. 40%, CUT max. 1,5
- 5.5.6.** Zone industriale POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate
- 5.5.7.** Zona dotari de interes general
- Constructii de invatamant POT max. 25%,si 75% teren amenajat
- 5.5.8.** Zone turistice POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate
- 5.5.9.** Zona unitati agricole POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate

Sat Slobozia

- 5.5.1.** Zonele centrale POT max. 80%, CUT max. 3,3
- 5.5.2.** Zone comerciale, prestari servicii POT max. 85%, CUT max. 2,5
- 5.5.3.** Zone mixte (locuinte cu functiuni complementare) POT max. 70%, CUT max. 2,1
pe terenul cu $S < 700$ mp.
- 5.5.4.** Zona rurala locuinte pe terenul $S > 700$ mp POT max. 30%, CUT max. 1,0.
In zona cu interdictie temporara de constructie, pana la elaborare PUZ, la emiterea autorizatiilor de constructie se va respecta Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului cu incadrarea in propunerile urbanistice ale prezentului PUG.
- 5.5.5.** Zona locuinte rezidentiale POT max. 40%, CUT max. 1,5
- 5.5.6.** Zona dotari de interes general
- Constructii de invatamant POT max. 25%,si 75% teren amenajat
- 5.5.7.** Zone turistice POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate

Sat Zeletin

- 5.5.1.** Zonele centrale POT max. 80%, CUT max. 3,3
- 5.5.2.** Zone comerciale, prestari servicii POT max. 85%, CUT max. 2,5
- 5.5.3.** Zone mixte (locuinte cu functiuni complementare) POT max. 70%, CUT max. 2,1
pe terenul cu $S < 700$ mp.
- 5.5.4.** Zona rurala locuinte pe terenul $S > 700$ mp POT max. 30%, CUT max. 1,0.
In zona cu interdictie temporara de constructie, pana la elaborare PUZ, la emiterea autorizatiilor de constructie se va respecta Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului cu incadrarea in propunerile urbanistice ale prezentului PUG.
- 5.5.5.** Zona locuinte rezidentiale POT max. 40%, CUT max. 1,5
- 5.5.6.** Zona dotari de interes general
- Constructii de invatamant POT max. 25%,si 75% teren amenajat
- 5.5.7.** Zone turistice POT max. se stabileste prin studiul de fezabilitate

5.6. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale prevazute in cap. IV Prevederi la nivelul zonelor functionale, din prezentul regulament.

6.2. Amplasare fata de drumurile publice

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00 m pentru drumurile de interes național și județean DJ 203C.

Zonele de protectie ale Drumurilor Nationale si Judetene sunt fâsii de teren intre limita exterioara a zonei de siguranta si până la 22 m din ax .

Amplasarea constructiilor la 20 m la drumurile comunale, respectiv L = 10 m din ax la DC.

6.3. Amplasarea fata de aliniament

Amplasare la aliniament sau retras, in functie de configuratia urbanistica a strazii.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil ;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese carosabile si pietonale, direct sau prin servitute, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

In mediul rural autorizarea executarii constructiilor este permisa si cu solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

Pe conductele de distributie propuse se vor monta hidranti subterani de incendiu.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de

solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 12 m pentru cladiri cuplate si de 20m pentru cladiri izolate;
- suprafata minima a parcelelor noi este de minimum 300 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin.2.

9.2. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile imediat invecinate.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

10.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

10.2. Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in functie de capacitatea si destinatia constructiei.

subzone - parcuri, scuaruri, plantatii de aliniament;

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică.
- se pot autoriza amenajari pentru spatii de joaca, agrement, amenajari sportive
- se pot autoriza amplasarea unor constructii cu caracter provizoriu cu functiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afecteaza vegetatia si nu stanjeneste circulatia pietonilor.
- se permite amplasarea unor constructii cu caracter definitiv pe terenuri concesionate, conform legislatiei in vigoare, cu functiuni complementare zonei verzi, numai dupa intocmirea unor documentatii de specialitate, de amenajarea teritoriului, avizate si aprobate conform legii cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor

acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protecția mediului.

- nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate în evidență de Administrația publică locală, în registrele locale ale spațiilor verzi cu respectarea reglementărilor Legii nr.24/2007, completată de Ordonanța de Urgență nr.114/2007 și nr.1549 din 4. dec.2008.
- nu se permite traversarea cu circulații carosabile curente;

10.3. Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale stabilite conform pct.3.3 din Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI a planului urbanistic general.

În comuna Catina au fost puse în evidență următoarele zone și subzone funcționale:

- ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE P - P +1 + M
- ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - construcții pentru învățământ;
 - construcții de sănătate;
 - construcții pentru servicii și comerț.
 - construcții pentru culte, cultură.
- ZONA DE SPAȚII VERZI, SPORT, PERDELE DE PROTECȚIE
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICĂȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
- ZONE UNITĂȚI INDUSTRIALE
- ZONE UNITĂȚI AGRICOLE
- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

IV.1. - ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE P - P +1 + M

1. Utilizare funcțională

* Utilizări permise:

- locuințe individuale și colective P, P+1, P+1+M
- construcții necesare funcțiilor complementare admise;

* Utilizări permise cu condiții:

- conform Reguli generale cap.II.4.2.; II.5.2.
II.5.3. și condițiilor impuse de avizele organismelor teritoriale.

- In zona de protectie a fiecarui monument istoric, pentru obtinerea autorizatiilor de constructie a cladirilor noi si pentru interventiile la cladirile existente se solicita avizul Comisiei Monumentelor Istorice.

* Interdictii temporare de constructie pana la elaborarea P.U.Z. in zonele in care nu sunt parcelari, accese carosabile.

2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

* Orientarea fata de punctele cardinale:

- amplasarea constructiilor se va face astfel incat sa se evite umbrirea reciproca a cladirilor, in scopul respectarii normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie.

* Amplasarea fata de drumurile publice:

- cu respectarea prospectelor strazilor in functie de categoria lor.

* Amplasarea fata de aliniament:

- amplasare la aliniament sau retras, in functie de configuratia urbanistica a strazii.

* Amplasarea in interiorul parcelei:

- conform cap.II.6.3. si cu respectarea distantelor minime impuse de vecinatati.

* Accese carosabile: - conform cap.II.7.

Pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* Parcelare:

- conform prescriptiilor generale la nivelul localitatii - capitolul II.9.1.
- in zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor si a Codului civil.

* Inaltimea constructiilor:

- la stabilirea inaltimii se va avea in vedere respectarea Codului civil si normelor privind insorirea, astfel incat 2 cladiri sa nu se umbreasca reciproc;

* Procentul de ocupare al terenului

$10\% < P.O.T. < = 40\%$ - $C.U.T. < 1,5$ pentru zonele de locuit.

* Imprejmuiri:

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatorii factori urbanistici:

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- caracteristicile cadrului natural;
- functiunea constructiei care este amplasata pe parcela;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii si tendinte de realizare a acestora.

Elementele care caracterizeaza imprejmuirile sunt:

- elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.);
- elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - transparenta opac, elemente decorative, culoare). Se recomanda ca

imprejmuirile spre aliniament sa fie de preferinta transparente, iar cele pe limitele laterale si posterioare sa fie opace, inaltimea minima necesara fiind de 1,8 m.

IV.2. - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- constructii pentru invatamant;
- constructii pentru unitati de sănătate publica;
- constructii pentru servicii si comert.
- constructii pentru culte, cultura.

PERMISIUNI

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

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- pentru constructiile noi – POT maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991,
- regim de inaltime pentru constructiile noi P – P+3 in functie de vecinatati;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale
- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

Prevederile legii nr.50/1991 HG525 pentru unitatile de invatamant si cele de sanatate sunt urmatoarele:

Constructii pentru unitati de învățământ:

Amplasamentul se va organiza in patru zone, dimensionate in functie de capacitatile unitatilor de invatamant dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie
- zona curti de recreere (de regula asfaltata dalata)
- zona terenuri si instalatii sportive
- zona verde, inclusiv gradina de flori

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli profesionale, scoli postliceale o suprafata minima de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare al terenului se va referi la toate cele 4 zone mentionate:

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curte recreatie, amenajari sportive, zona verde, gradina de flori)

Constructii pentru unitati de sănătate publica

Amplasamentul se va organiza in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii
- zona accese, alei, parcaje
- zona verde, cu rol decorativ si de protectie

Suprafata minima a terenului care cuprinde cele trei zone functionale este de 5 mp/consultatie.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de minim 25 mp/copil, organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii
- zona ocupata de spatii de joaca
- zona pentru studiu tehnico-gospodaresc
- zona verde de parc si alei

Procentul maxim de ocupare al terenului pentru zona ocupata de constructii va fi de 20%.

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

IV.3. - ZONA DE SPATII VERZI, SPORT, PERDELE DE PROTECTIE

subzone - amenajare spatii verzi, scuaruri

- plantatii de aliniament
- amenajari sportive (teren de sport)

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ si functional al zonei;

- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică, mobilier urban.
- se pot autoriza amenajari pentru spatii de joaca, agrement
- se pot autoriza amplasarea unor constructii cu caracter provizoriu cu functiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afecteaza vegetatia si nu stanjeneste circulatia pietonilor.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului.

IV. 4. - TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

Subzone: rutiera

CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

In extravilan limita exterioara a zonei de protectie a drumurilor este stabilita, in functie de categorii, astfel:

- 15 m din ax la drumurile nationale si judetene, 30 m intre constructii si 22 m din ax zona de protectie;
- 10 m din ax la drumurile comunale, 20 m intre constructii;

- Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, se fac in baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale Administratiei Publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

- Utilizari permise cu conditii

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare, ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele

carosabile si pietonale ale acestor constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

- Utilizari interzise

Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

IV.5. - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

PERMISIUNI

- se pot autoriza constructii noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente din propria incintă sau pe terenurile eliberate de restructurarea constructiilor existente;

- se pot autoriza lucrări de întreținere sau renovare a clădirilor existente sau extinderea acestora în incintă;

- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării tehnologice si edilitare din zonă.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al străzilor;

- clădirile noi vor avea o tratare volumetrică arhitecturală deosebită;

- nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice.

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

IV.6. - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

PERMISIUNI

- se pot autoriza noi unitati cu respectarea prescriptiilor generale

- se pot autoriza lucrări de modernizări, reparatii si întreținere a clădirilor din incintele existente;

-se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau constructii provizorii din propria parcelă în scopul extinderii constructiilor mentionate;

-se pot autoriza lucrări de modernizare a circulatiei carosabile, realizarea de parcaje si dezvoltarea lucrărilor edilitare.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate.

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

IV.7. - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

Subzona - CIMITIRE

Se mentine situatia existentă si se pot autoriza: lucrari noi specifice, monumente funerare; lucrări de întreținere, reparatii curente, amenajari pietonale; lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii).

In zonă nu se vor autoriza lucrări cu functiuni incompatibile.

Subzona – unitati de gospodarie comunala – statii epurare, fronturi captare

Se vor respecta normele in vigoare privind zona de protectie sanitara si zonele de protectie cu regim sever.

Gestionarea deseurilor

In prezent Primaria comunei Catina a incheiat un contract cu o firma de specialitate pentru ridicarea deseurilor menajere acestea fiind colectate in incintele proprii ale persoanelor fizice sau juridice si ridicate ritmic de operatorul specializat servicii de salubritate.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

T.A. - TERENURI AGRICOLE

- Utilizari permise

Lucrarile de utilitate publica de interes national sau local, in conditiile Legii 18/91, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrarile prevazute de Legea 50/91 republicata.

- Utilizari permise cu conditii

Rețelele tehnico-edilitare se amplaseaza, de regula, grupat, in imediata apropiere a cailor de comunicare.

Constructiile, care prin natura si destinatie, nu pot fi incluse in intravilan, conform prevederilor art.70 din Legea 18/91, vor avea procente minime de ocupare a terenului si se vor autoriza in urma obtinerii acordului de mediu, emis de autoritatea competenta in conditiile legii 137/95.

- Utilizari interzise

Nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi.

T.H. - TERENURI AFLATE SUB APE

- Utilizari permise

Lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive a apelor.

- Utilizari permise cu conditii

Lucrari de poduri, lucrari necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarire a apelor, cu avizul primarului si al autoritatilor competente in gospodarirea apelor.

T.C. - TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

Subzone:

- rutiere

- aeriene

In zonele cu vegetatie forestiera, conform legii nr. 46/2008 (Codul Silvic) care inlocuieste Legea nr.26/1996, nu se mai prevede acordarea unui aviz din partea Regiei Nationale a Padurilor pentru constructiile amplasate la o distanta mai mica de 1 km fata de liziera padurilor.

CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

In extravilan limita exterioara a zonei de protectie a drumurilor este stabilita, in functie de categorii, astfel:

- 18 m din ax la drumurile comunale;

- 20 m din ax la drumurile judetene;

- 24 m din ax la drumurile nationale

- Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, se fac in baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale Administratiei Publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

- Utilizari permise cu conditii

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare, ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale ale acestor constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

Nici o constructie sau amenajare nu se va efectua fara intocmirea unui studiu geo.

- Utilizari interzise

Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

INTOCMIT,
Urb LEAU SORINA

SEF PROIECT,
arh. NICOLETA TOMESCU