



**S.C. TESS CONEX S.A.**

- ⇒ Str. Silvestru 152, cod 6600, Iași
- ⇒ Tel./fax 0040-32-211871;216855;215284;214365;  
e-mail: [conex@mail.dntis.ro](mailto:conex@mail.dntis.ro);
- ⇒ Nr.Reg.Com. J/22/2927/1993, Cod Fiscal R5029644
- ⇒ Cont:2511.1-49.1BCR.Iași; cont:251100996084735 BRD.Iași

- 
- PROIECT NR. **18 / 2003**
  - FAZA **P.U.G.**

**REACTUALIZARE**  
**PLAN URBANISTIC GENERAL**  
**COMUNA HOLBOCA - JUDEȚUL IAȘI**  
**VOLUMUL II**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- BENEFICIAR : **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HOLBOCA, JUDEȚUL IAȘI**
- PROIECTANT : **SC TESS CONEX SA IAȘI**

**IUNIE 2004**

Proiect nr. 18 / 2003

REACTUALIZARE PUG COMUNA **HOLBOCA**

județul **IAȘI**

### COLECTIV DE ELABORARE

- Șef proiect - Arh. Poiană Daniel Lucian
- Urbanism - Arh. Poiană Daniel Lucian
- Echipare tehnico - edilitară - ing. Dorneanu Marina
- Reambulare - C. Arh. Panțîru Mihai  
- St. Arh. Poșa Tudor  
- ing. Dorneanu Marina  
- Des. Perju Georgeta  
- ing. Aiacoboaie George
- Geotehnie - ing. Vosniuc Mircea
- Desenatori - Des. Perju Georgeta  
- St. Arh. Poșa Tudor
- Tehnoredactare - Des. Georgeta Perju

## CUPRINS

### I. DISPOZIȚII GENERALE

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

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

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

### V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

### VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

#### NOTĂ:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTĂ PRIN CORELAREA CU **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (CAP.VII) ȘI CU GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE**, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREȘTI ȘI APROBAT CU **ORDINUL M.L.P.A.T. NR.80/N/18.11.1996**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Holboca.

Regulamentul Local de Urbanism constituie **act de autoritate al Administrației Publice Locale** și a fost **aprobat** pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr.50 republicată în 1997, de către Consiliul Local al comunei Holboca, **cu nr..... din.....**

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

### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Holboca stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996.

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM , aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996 și GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

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

### 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).

Intravilanul se referă la satele **Holboca** (reședință de comună), **Dancu, Orzeni, Rusenii Noi, Rusenii Vechi, Valea Lungă și Cristești**.

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

Suprafața intravilanului localităților componente ale comunei și trupurilor la data reactualizării PUG-ului era de **992,5585** ha.

Suprafața intravilanului **propusă** pentru **comuna Holboca** prin prezenta reactualizare PUG este de **1119,4546**ha.

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

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

Deci, regulile de construire în intravilanul satelor componenete ale comunei Holboca care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **59 unități teritoriale de referință (1-44, 57)**; care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG și 5 unități teritoriale ( **45 – 56,58,59** ) - **echipare tehnico – edilitară și gospodărie comunală**, care vor putea fi delimitate numai pe baza studiilor de specialitate și de impact asupra mediului.

**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 RGU.

## 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 5004,00 ha care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Holboca, **terenurile agricole ocupă 3854.00 ha, adică 77,02 %**.

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

**Terenurile agricole din intravilan** se supun prevederilor **art.4** din Regulamentul General de Urbanism și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonării funcționale** stabilite prin Planul Urbanistic General. Conform Art.20 din Legea nr.50/91 republicată în 1997, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritorial de cadastru. Suprafața terenului agricol din intravilanul propus este de **655,0479 ha, respectiv 58,51 %** din teritoriul intravilan.

**Suprafețele împădurite din comuna Holboca s-au delimitat** conform **planșei I.T.** de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.5** din **RGU**. Suprafața ocupată de păduri raportată la totalul suprafeței administrative este de **22,90 % - 198,000 ha**.

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

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

**Resursele de apă** ale comunei Holboca sunt puse în evidență în cadrul **planșei I.T.** de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, a **planșelor** de REGLEMENTĂRI și sunt detaliate în cadrul Memoriului general. Suprafața ocupată de **ape și bălți** este de **68,00 ha**. Principalele ape care traversează teritoriul administrativ sunt Jijia și Bahlui.

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

**Puțurile de alimentare cu apă potabilă și rezervoarele** sunt situate pe teritoriul extravilan al comunei și pe teritoriul satului Valea Lupului. Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale **captărilor de apă** se delimitează de către autoritățile administrației locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de "Hotărârea pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară" - HG101/1997.

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

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10m 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.

## 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 ale administrației publice locale.

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

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

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

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

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

În cazul în care apar cereri pentru autorizarea de construcții generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile **alin.(2) al art.12 din RGU** (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu. Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în Anexa nr. II la Legea nr. 137/ 1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MLPAT nr. 125 /1996. 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 încăperile de locuit amplasate pe fațada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

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

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

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, în conformitate cu scrisoarea comună A.N.D. și I.G.P. - Direcția poliției rutiere București privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea PUG-urilor, **distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului național și drumului județean va fi de minim 24m**, în cazul drumurilor comunale distanța minimă va fi de **20m** și de **15,0-16,5m** în cazul **străzilor interioare** (vezi profil transversal caracteristic).

**Amplasarea față de aliniament** ( aliniamentul este linia de demarcație între strada - domeniu public si limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita careia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile **art. 23** din **RGU**.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Se vor respecta prevederile **art.24** din **RGU** și din **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu **ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996** si **Codul civil**, art.461-471, art.590-599 și art.610-614.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (1,9 m - H/2)**, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. **Distanța minimă prevăzută se majorează la :**

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;

- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;

- construcțiile din zona de producție sau din unitati productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

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

**Distanțele dintre clădirile nealaturate**, pe aceeași parcelă tb. 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 clădirii celei mai înalte ( H/2 ), dar nu mai puțin de 3,0 m.**

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 4,0 m.

**În principal , la autorizarea construcțiilor se va urmări :**

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;



- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- dacă din construcții are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coama a celei mai înalte din clădiri, dar nu mai puțin de 3m;
- amplasarea anexelor gospodărești , precum și a fântânilor, closetelor etc se va face la distanța față de împrejurimea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele PSI;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, 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.80/N/18.XI.1996 și Codul civil, art. 616-619.

Având în vedere ca autoritățile locale eliberează, în principal, autorizații pentru locuințele situate în intravilan, la locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1. din ANEXA Nr.4 la **RGU** 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 **RGU**, precizările din GHID și Codul civil, art. 616-619. Art. 616 prevede ca proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică - situație care poate fi des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute, în adâncime , acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcuta astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

La realizarea de rețele edilitare pe teritoriul comunei se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor **art.13** și **art.28** din **RGU**.

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

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

**Parcelarea.** În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile **art.30** din **RGU** și detaliierile din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM , aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul clădirilor izolate la reparcelare lățimea parcelor nu va fi mai mică de 10,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 10,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 12,0 m (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 ca suprafața minimă a parcelei poate fi de 150m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire specific comunei Holboca). Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- să aibă asigurat accesul la drumul public ( direct sau prin servitute);
- lotul să aiba forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

#### **Înălțimea construcțiilor.**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v.art.31 - R.G.U.).

**În situații excepționale**, în funcție de destinație și zonă care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza **criteriilor de funcționalitate**, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

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

În general, în cadrul comunei Holboca se recomandă construcții cu **max. 3 niveluri, P+2 - cu înălțime de cca 9m la cornișă.**

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile **art.32** din **RGU**.

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

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

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

**Spații verzi** . Se vor respecta prevederile **art.34** și Anexa 6 din **RGU**.

**Împrejurimi**. Se vor respecta prevederile **art.35** din **RGU** și se va da o deosebită importanță împrejurimilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejurirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

### III. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ

#### 11. Zone și subzone funcționale

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

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

- |                        |      |
|------------------------|------|
| - cimitire             | 50m  |
| - rampe transfer gunoi | 200m |

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

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

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea unităților teritoriale de referință.

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

Fiecare zonă funcțională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul Holboca în teritoriul **intravilan** au fost identificate următoarele **zone funcționale**:

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

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

**L – Zona de locuințe** cu subzonele:

- **Li** – locuințe individuale cu maxim P+2E;
- **Lc** – locuințe colective
- **LcA** – locuințe colective ce deservește zona agro - industrială
- **Lp** – locuințe propuse;

**IS – Zona de instituții publice** cu subzonele:

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

**S – Zona cu destinație specială**

**I – Zona unităților de producție industrială, depozitare**

**A – Zona unități agro – zootehnice** cu subzonele:

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

**M – Monumente cu subzonele:**

- **Ma** – rezervații arheologice;
- **Mi** – monumente istorice și de arhitectură;

**P – Zonă de parcuri și plantații** cu subzonele:

- **Ppp** – spații plantate publice;
- **Ppi** – spații plantate pentru protecția infrastructurii, gosp comunala;
- **Ppa** – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;

**GC – Zona gospodarie comunala si cimitire** cu subzonele:

- **GCc** – cimitire;
- **GCt** – rampe transfer gunoi

**CC – Căi de comunicație și construcții aferente** cu subzonele:

- **CCr** – căi rutiere;
  - **CCrDJ** – drumuri județene;
  - **CCrDC** – drumuri comunale;
  - **CCrp** – căi rutiere propuse pe trasee noi;
- **CCf** – căi ferate;
- **CCn** – căi navale;

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

- **TEa** – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- **TEg** – stații reglare gaze naturale;

**S – Zona obiectivelor cu destinație specială**

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

### L - ZONA DE LOCUINȚE

#### Tipurile de subzone

- **Li** – locuințe individuale cu maxim P+2E;
- **LiAI** – locuințe individuale ce deserveșc zona agro - industrială
- **Lc** – locuințe colective
- **LcAI** – locuințe colective ce deserveșc zona agro - industrială
- **Lp** – locuințe propuse;

#### Funcțiunea dominantă a zonei

- Locuirea.

#### Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc. Care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire;

#### Utilizările permise

- Construcții de locuințe
- Construcții de anexe gospodărești
- Modernizări și reparații la clădiri existente
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei

#### Utilizări permise cu condiții:

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

#### Interdicții temporare

- Pe terenurile cu risc de inundare pînă la executarea lucrărilor de protecție – subzona **ZI**
- Pe terenurile cu risc de alunecare pînă la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona **ZA2**

#### Interdicțiile permanente

- In zonele de **protecție a rețelelor electrice** - subzonele **Zplea**
- In zonele de **protecție a rețelelor de transport gaz** - subzonele **Zpg**
- In zona **protecției albiilor** – subzonele **Zpa** 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
- In zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - subzonele **ZpGCc** - 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;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei
- In subzonele cu locuințe amplasate pe **terenuri cu riscuri naturale previzibile** - zone cu alunecări de teren – subzona **ZA1**, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente

### **Orientarea față de punctele cardinale**

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

### **Amplasarea față de aliniament**

- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

- Păstrarea distanței de 1,90 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12m posibil, min.1,50m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție)
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m

### **Amplasarea față de drumurile publice**

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

### **Accese carosabile**

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

### **Accese pietonale**

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

### **Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noii consumatori la rețelele existente
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza

### **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

### Înălțimea construcțiilor

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

### Aspectul exterior al construcțiilor

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

### Procentul de ocupare al terenului

- POT-ul maxim va fi de:
  - 30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;
  - 15% pentru zonele de versant;
  - 50% pentru zonele centrale ale localității

### Coeficientul de utilizare al terenului

- CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprima raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor ( = suprafața desfășurată ) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, **coeficientul de utilizare a terenului-cut**, poate fi:
  - Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile
    - 0,9 mpadc/mp teren pentru p+2 ( adc = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor)
    - 0,6 mpadc/mp teren pentru p+1
    - 0,3 mpadc/mp teren pentru parter
  - Pentru zonele de versant
    - 0,30 mpadc/mp teren pentru P+M
    - 0,15 mpadc/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 constr. la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

## IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII

### Tipurile de subzone funcționale

- **Isa** – administrative și servicii;
- **ISi** – învățământ și educație;
- **ISs** – sanitare;
- **ISc** – cultură;
- **ISct** – culte;
- **Isco** – comerciale;
- **ISt** – turism;
- **ISps** – 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 aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc ( ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)

### Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ – subzona **PUZ**
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție – subzona **ZI**
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona **ZA2**

### Interdicțiile permanente

- În subzonele cu **alunecări de teren ZA1**, 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** - subzonele **Zplea**;
- În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - subzonele **ZpGCc** - 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** – subzonele **Zpa**. 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:

#### ISa, ISf – CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE SI ASIGURARI

##### Principii:

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

##### Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public
- Accese pietonale și carosabile



- Echipare tehnico-edilitară
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu etc
- Asigurarea parcajelor
- Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc

**Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	total populație	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp
Cădiri ale administrației locale	total populație; norma: 3-4 angajați/1.000 locuitori	localitate	nenormabil	0,1 mp

**ISi - UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT**

**Principii:**

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: școală + grădiniță)
- Asigurarea spațiilor verzi și de joacă
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice
- Conlucrare cu alte unități de interes public

**Reguli:**

- Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare
- Evitarea terenurilor impropriei construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare
- Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor
- Retrageri de min. 20,0 m față de aliniament
- Parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de min. 50,0 m

**Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Școli primare și gimnaziale	populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 loc.	Zone 3.000-12.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	Populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

**ISs - UNITĂȚI SANITARE**

**Principii:**

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

**Reguli:**

- Evitarea amplasării în zone poluate
- Evitarea terenurilor impropriei construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți
- Echiparea tehnico-edilitară

- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igiena și de protecție împotriva incendiilor
- Amenajarea spațiilor plantate

**Norme:**

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

**ISc - UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ**

**Principii:**

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

**Reguli:**

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri improprii construirii
- 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 locuitori	10.000-30.000 locuitori	nenormabil	0,25 mp
Club	total populație norma 3-4 locuri/1.000 loc.	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

**ISct - UNITĂȚI DE CULT**

**Principii:**

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

**Reguli:**

- Amplasare în zone compatibile
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile
- Orientare față de punctele cardinale

**Norme :**

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

**ISco - UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII –**

**Principii:**

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

**Reguli:**

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

**Norme :**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	total populație; norma: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori	zona 2.000-5.000 locuitori	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 locuitori)	nenormabil	0,20 mp
Stație service auto	total populație	localitate	nenormabil	0,12 mp

**ISsp - UNITĂȚI SPORT ȘI AGREMENT**

**Principii:**

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

**Reguli:**

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

**Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Spații amenajate pentru joc și sport aferente locuirii	total populație din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajări sportive pentru învățământ	total populație vârsta 7-18 ani; norme diferențiate pe forme de învățământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

## ISt - UNITĂȚI PENTRU TURISM

### Principii:

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

### Reguli:

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

### Norme :

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

### Orientarea față de punctele cardinale

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor
- Construcții de cult – în funcție de specificul cultului
- Construcții de cultură – nu se impun restricții de orientare
- Construcții de învățământ – sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest
- Construcții de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est

### Amplasarea în interiorul parcelei

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

### Amplasarea față de aliniament

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

### Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor

### Accese carosabile

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

- Construcții de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale

#### **Accese pietonale**

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

#### **Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate

#### **Parcelarea**

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului

#### **Înălțimea construcțiilor**

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

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

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

#### **Procentul de ocupare al terenului**

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

#### **Parcaje**

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

#### **Spatii verzi și plantate**

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

#### **Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor

## I / A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / UNITĂȚI AGRICOLE

### Tipuri de activități

**I** – Zona unităților de producție industrială

**A** – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- **Asu** – servicii, utilaje agricole;
- **Az** – microferme zootehnice;
- **Ast** – unitate agricolă propusă pentru reconversie în zonă centrală cu funcțiuni mixte;

### 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 panzei freatice

### Condiții de amplasare și conformare

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

## C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE

### Tipurile de subzone funcționale

- **CCrDN** – drumuri naționale;
- **CCrDJ** – drumuri județene;
- **CCrDC** – drumuri comunale;
- **CCrp** – căi rutiere propuse pe trasee noi;
- **CCr** – căi rutiere;

### 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.

### Utilizarile permise

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

### Utilizari interzise

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

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

### Amplasarea față de drumurile publice

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

### Împrejmuiri

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

## **P – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

### Tipuri de subzone funcționale

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

### **Funcțiunea predominantă a zonei**

- Spații plantate, amenajate sau naturale

### **Funcțiunile complementare admise ale zonei**

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

### **Utilizările permise**

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

### **Utilizări permise cu condiții**

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

### **Utilizări interzise**

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

### **Amplasament**

- In zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- In zonele nepoluante, 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 tehnico – edilitară și salubritate;

## **S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

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



## GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

### Tipuri de subzone funcționale:

- **GCc** – cimitire;
- **GCt** – rampe transfer gunoi

### Funcțiunea predominantă a zonei:

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

### Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

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

### Utilizările permise

- Cimitire – funcția specifică și cea complementară;

### Utilizări permise cu condiții

- Cimitire – agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării 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.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărie comunala, trebuie să țină seama de **distanța minimă de protecție sanitară** între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv **200m**. Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

### Interdicții permanente

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

### Amplasament

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

- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

## TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

### Tipurile de subzone funcționale

- TEa – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- TEg – stații reglare gaze naturale;

### Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

### Utilizarile permise

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

### Utilizari permise cu condiții

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executarii constructiilor în subzonele aflate în imediata vecinatate a zonei TE trebuie să țina seama de :
  - Distanțele minime de protecție sanitară ;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinataților.

### Utilizari interzise

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

### Art.5 – Zone de protecție instituite

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 20m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 40m.
  - In cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la SC ELECTRICA SA
- 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 TRANSGAZ SA Mediaș
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

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

### TA – TERENURI AGRICOLE

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

Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", fără a primi o delimitare ca trup al localității.

În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

### TF – TERENURI FORESTIERE

**Suprafețele împădurite** s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și planșelor nr.3, și se supun prevederilor **art.5** din **RGU**.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.

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

### TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

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

**Delimitarea zonelor de protecție** pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă "Apele Romane" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

### TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

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

### S – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

În cazul apariției în extravilan a unor obiective cu destinație specială, construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400m față de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.I. și S.R.I.

Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.I. și S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 ).

## **VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**Nota : 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 RGU aprobat cu HG525/1996 și precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM , aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996.**

• UTR 1	–	HOLBOCA	50%	2.00 mp/ADC
• UTR 7	–	DANCU	50%	2.00 mp/ADC
• UTR 12	–	ORZENI	30%	0.90 mp/ADC
• UTR 16	–	RUSENII NOI	40%	1,20 mp/ADC
• UTR 21	–	RUSENII VECHI	40%	1,20 mp/ADC
• UTR 25	–	VALEA LUNGĂ	40%	1,20 mp/ADC
• UTR 29	–	CRISTEȘTI	30%	0,90 mp/ADC

## ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

### CARACTERUL ZONEI

- UTR 7

Zona se compune în general din locuințe colective cu regim mediu de înălțime, locuințe individuale mici P - P+1 niveluri - retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și din funcțiuni publice existente în sistem individual sau la parterul blocurilor.

- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29

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.

## SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### UTILIZĂRI ADMISE

- UTR 7, conform PUD

- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29

Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanța locală;

Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii ziare, activități manufacturiere aferente, etc;

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

Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;

Se poate autoriza schimbarea destinațiilor clădirilor din zona agro-industrială cu funcțiuni compatibile cu zona centrală, inclusiv locuințe;

Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea.

Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);

Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;

Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare;

## UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- UTR 7, conform PUD
- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29

Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritoriale administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/ și a celor admise.

Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – CCrp – 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 interzice construirea de clădiri în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan S – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora fără avizul MapN, MI și SRI

Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;

Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;

Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

## UTILIZĂRI INTERZISE

- UTR 1, UTR 7, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29
  - 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;
  - Depozități de materiale refofosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
  - Construcții provizorii de orice natură;
  - Depozitare en gros;
  - Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
  - Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
  - Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - **ZA1** cu alunecări de teren
  - Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – **ZA2** cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
  - Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă;

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - **ZpDJ.** (drum județean) – 24,00m între garduri;
  - **ZpDC.** (drum comunal) – 20,00m între garduri;
  - **ZpG** (transport gaz) – conform aviz SC TRANSGAZ SA;
  - **ZpTEa** (gospodorie ape) – 30 m de la ziduri;
  - **Zpa** (alpii) – 15 m;
  - **ZpGCc** (cimitire) – 50m de la limita acestuia;
  - **Zplea** (LEA ) – conform aviz SC ELECTRICA SA;

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

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- UTR 7, conform PUD

- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00m în cazul unei clădiri cuplate și 15m în cazul construcțiilor izolate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;

Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile

Parcela trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- UTR 7, conform PUD

- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29

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, județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții :

- minim 24,00m - drumurile județene (minim 12,00m din ax)
- minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax)

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

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- UTR 7, conform PUD

- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29

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

Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limitela 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**

- UTR 7, conform PUD
- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29

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

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**

- UTR 7, conform PUD
- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29

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.

Acecesul 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**

- UTR 7, conform PUD
- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29

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**

- UTR 7, conform PUD
- UTR 1,  
Înălțimea la streășină sau atic, a clădirii va fi de maxim 9,00 m.

- UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29  
Înălțimea la streășină sau atic, a clădirii va fi maxim 6,00 m.  
Se admit înălțimi de cel puțin P + M – 1E niveluri;

- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29  
Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00m subordonate programelor respective

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

- UTR 7, conform PUD
- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29  
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 asbocimentului pentru acoperirea locuințelor.  
Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

## CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- UTR 7, conform PUD
- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29  
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

- UTR 7, conform PUD  
Terenurile amenajate ca spațiu de joc pentru copii, odihnă și grădini de fațadă va reprezenta cel puțin 50 % din suprafața totală a terenului;  
Se va prevedea ca minm 10 % să fie destinate folosinței în comun;
- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29  
Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;  
Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;  
Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;  
În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

## ÎMPREJMUIRI

- UTR 7, conform PUD
- UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29  
Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă de 1,20m 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 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.

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

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

- *UTR 1,*  
Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

- *UTR 7,* conform PUD. Se recomandă POT 50%

#### *UTR 16, UTR 21, UTR 25*

Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 40% pentru construcțiile noi.

- *UTR 12, UTR 29*  
Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

- *UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29*

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi , cu depășirea POT - ului de numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Holboca și Consiliul Județean Iași.

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

- *UTR 1,*  
Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 2,00 mp.ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.

- *UTR 7,* conform PUD. Se recomandă CUT 2,00

- *UTR 16, UTR 21, UTR 25,*

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp.ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.

- *UTR 12, UTR 29,*

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp.ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.

- *UTR 1, UTR 12, UTR 16, UTR 21, UTR 25, UTR 29,*

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 Holboca și Consiliul Județean Iași.

### SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

• UTR 2	–	HOLBOCA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 3	–	HOLBOCA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 9	–	DANCU	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 10	–	DANCU	30%	1,20 mp/ADC
• UTR 13	–	ORZENI	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 17	–	RUSENII NOI	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 18	–	RUSENII NOI	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 22	–	RUSENII VECHI	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 23	–	RUSENII VECHI	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 26	–	VALEA LUNGĂ	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 27	–	VALEA LUNGĂ	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 28	–	VALEA LUNGĂ	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 33	–	CRISTEȘTI	30%	0,60 mp/ADC

## 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 și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### UTILIZĂRI ADMISE

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

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism **P.U.D.** sau **P.U.Z.**, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

### UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - **ZA1** cu alunecări de teren și **ZI** cu pericol de inundabilitate
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – **ZA2** 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:
  - **ZpDJ.** (drum județean) – 24,00m între garduri sau construcții;
  - **ZpDC.** (drum comunal) – 20,00m între garduri sau construcții;
  - **ZpG** (transport gaz) – conform aviz SC TRANSGAZ SA;
  - **ZpTEa** (gospodorie ape) – 30 m de la ziduri;
  - **Zpa** (albii) – 15 m;
  - **ZpGCc** (cimitire) – 50m de la limita acestuia;
  - **Zplea** (LEA ) – conform aviz ELECTRICA;

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

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră constructibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
  - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
  - Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 10,0 m în cazul unei clădiri cuplate și 12m în cazul construcțiilor izolate.
  - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime constructibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

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

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
- În zona drumurilor naționale, județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri:
  - minim 24,00m - drumurile județene (minim 12,00m din ax)
  - minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax)
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

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

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

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

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim **6,00m**  
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 asbocimentului pentru acoperirea locuințelor.
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

### ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada 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, etc.

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

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

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 30 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliului Local Holboca și Consiliului Județean Iași.

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

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim :
 

• UTR 2	–	HOLBOCA	0,60 mp/ADC
• UTR 3	–	HOLBOCA	0,90 mp/ADC
• UTR 9	–	DANCU	0,90 mp/ADC
• UTR 10	–	DANCU	1,20 mp/ADC
• UTR 13	–	ORZENI	0,90 mp/ADC
• UTR 17	–	RUSENII NOI	0,60 mp/ADC
• UTR 18	–	RUSENII NOI	0,60 mp/ADC
• UTR 22	–	RUSENII VECHI	0,60 mp/ADC
• UTR 23	–	RUSENII VECHI	0,60 mp/ADC
• UTR 26	–	VALEA LUNGĂ	0,60 mp/ADC
• UTR 27	–	VALEA LUNGĂ	0,60 mp/ADC
• UTR 28	–	VALEA LUNGĂ	0,60 mp/ADC
• UTR 33	–	CRISTEȘTI	0,60 mp/ADC
- 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 Holboca și Consiliul Județean Iași.

### SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

• UTR 4	–	HOLBOCA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 8	–	DANCU	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 14	–	ORZENI	15%	0,60 mp/ADC
• UTR 15	–	ORZENI	15%	0,60 mp/ADC
• UTR 19	–	RUSENII NOI	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 24	–	RUSENII VECHI	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 30	–	CRISTEȘTI	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 31	–	CRISTEȘTI	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 32	–	CRISTEȘTI	30%	0,60 mp/ADC

## LOCUIŢE INDIVIDUALE, CU P - P+1, 2 NIVELURI, SITUATE ÎN ZONE DE VERSANT

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### UTILIZĂRI ADMISE

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

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise.
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism **P.U.Z.** și declararea de utilitate publică a zonei ( legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism **P.U.D.** sau **P.U.Z.**, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.



## UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale re folosibile sau 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 hașurate - **ZA1** cu alunecări de teren și **ZI** cu pericol de inundabilitate
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – **ZA2** 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:
  - **ZpDJ.** (drum județean) – 24,00m între garduri;
  - **ZpDC.** (drum comunal) – 20,00m între garduri;
  - **ZpG** (transport gaz) – conform aviz SC TRANSGAZ SA;
  - **ZpTEa** (gospodorie ape) – 30 m de la ziduri;
  - **Zpa** (alpii) – 15 m;
  - **ZpGCc** (cimitire) – 50m de la limita acestuia;
  - **Zplea** (LEA ) – conform aviz ELECTRICA;

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

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră constructibilă dacă îndeplinește cumulativ urm. condiții:
  - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
  - Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,0 m în cazul unei clădiri cuplate și 15m în cazul construcțiilor izolate.
  - 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 constructibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
- In zona drumurilor naționale, județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri:
  - minim 24,00m - drumurile județene (minim 12,00m din ax)
  - minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax)
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

## **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

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

## **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

## **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

## **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

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

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim **4,00m**  
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 asbocimentului pentru acoperirea locuințelor.
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

### ÎMPREJMUIRI

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

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

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

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 30% numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliului Local Holboca și Consiliului Județean Iași.

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

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,60 mp/ADC;
- 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 Holboca și Consiliul Județean Iași.

## SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și de stabilitate, planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor obține aviz de specialitate de la Comisia de Versanți
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

- **UTR 41** – **50%** **2,00 mp/ADC**

## **ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

### **CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcătuită din suprafețe de interes național, constituite ca trup separat, independentă de localități.

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor în vigoare.

• UTR 6	HOLBOCA	50%	1,00 mp/ADC
• UTR 11	DANCU	50%	1,00 mp/ADC
• UTR 34	CRISTEȘTI	50%	1,00 mp/ADC
• UTR 36	CRISTEȘTI	50%	1,00 mp/ADC
• UTR 37	CRISTEȘTI	50%	2,00 mp/ADC
• UTR 42	CET HOLBOCA	50%	1,00 mp/ADC
• UTR 43	CET HOLBOCA	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 44	CET HOLBOCA	50%	0,50 mp/ADC

## ZONĂ AGRO – INDUSTRIALĂ

### CARACTERUL ZONEI

- UTR 6

Zonele sunt alcătuite din terenuri pe care se desfășoară activități agricole și industriale ce sunt situate în cadrul localităților sau care se constituie în trupuri separate.

- UTR 36

Zona este alcătuită din terenuri neconstruite rezervate dezvoltării zonei economice libere Cristești

- UTR 37

Zona este alcătuită din terenuri neconstruite rezervate ca zonă centrală a zonei economice libere Cristești

- UTR 11, UTR 34,

Zona este alcătuită din unități în care s-au desfășurat activități agro - industriale, situate în cadrul localităților sau care se constituie în trupuri separate, (serele Dancu, ferma Fântânele) și care sunt propuse spre reabilitare.

- UTR 42, UTR 43, UTR 44

Zonele sunt alcătuite din terenuri pe care își desfășoară activitatea CET II Holboca și constituite ca trupuri separate de localități.

## SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### UTILIZĂRI ADMISE

- UTR 6, UTR 36, UTR 37 - Conform PUZ

- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44

- 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

- UTR 6,UTR 36,UTR 37 - Conform PUZ
- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
  - 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

- UTR 6,UTR 36,UTR 37 - Conform PUZ
- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
  - Se interzice amplasarea locuințelor permanente;
  - Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
  - Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;
  - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
    - ZpDJ. (drum județean) – 24,00m între garduri;
    - ZpDC. (drum comunal) – 20,00m între garduri;
    - ZpG (transport gaz) – 50 m lățime de la conducte;
    - ZpTEa (gospodorie ape) – 30 m de la ziduri;
    - Zpa (albie) – 15 m;
    - ZpGCc (cimitire) – 50m de la limita acestuia;
    - Zplea (LEA ) – conform aviz ELECTRICA;

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

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- UTR 6,UTR 36,UTR 37 - Conform PUZ
- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
  - 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

- UTR 6,UTR 36,UTR 37 - Conform PUZ
  - UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
    - 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 DJ și DC

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- UTR 6,UTR 36,UTR 37 - Conform PUZ
- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
  - 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 6.00 m față de limita posterioară a proprietății.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- UTR 6,UTR 36,UTR 37 - Conform PUZ
- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
  - 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**

- UTR 6,UTR 36,UTR 37 - Conform PUZ
- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
  - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
  - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
  - Accesese în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesese se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- UTR 6,UTR 36,UTR 37 - Conform PUZ
- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
  - 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**

- UTR 6,UTR 36,UTR 37 - Conform PUZ
- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
  - Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
  - În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- UTR 6,UTR 36,UTR 37 - Conform PUZ
- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
  - 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

- UTR 6,UTR 36,UTR 37 - Conform PUZ
- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
  - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplina lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare ;

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- UTR 6,UTR 36,UTR 37 - Conform PUZ
- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
  - 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;
  - 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

- UTR 6,UTR 36,UTR 37 - Conform PUZ
- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
  - 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)

- UTR 6, UTR 36, UTR 37 - Conform PUZ , POT recomandat 50%
- UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44
  - 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 Holboca și Consiliul Județean Iași.



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

- *UTR 6, UTR 36* - Conform PUZ, CUT maxim recomandat 1,00mp.ADC/mp teren
- *UTR 37* - Conform PUZ, CUT maxim recomandat 2,00mp.ADC/mp teren
- *UTR 11, UTR 34, UTR 42*
  - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,00 mp.ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.
- *UTR 43, UTR 44*
  - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,50 mp.ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.
- *UTR 11, UTR 34, UTR 42, UTR 43, UTR 44*
  - 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 Holboca și Consiliul Județean Iași.

### 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 38**                      **CRISTEȘTI**                      **50%**                      **1,00 mp/ADC**
- **UTR 39**                      **CRISTEȘTI**                      **50%**                      **1,00 mp/ADC**

## **ZONA CĂI COMUNICAȚIE**

### **CARACTERUL ZONEI**

- *UTR 38* – zona transporturilor navale
- *UTR 39* – zona transporturilor pe cale ferată

### **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- *UTR 38*

Instalații, construcții și depozite, necesare funcționării serviciilor de transporturi fluviale de bunuri și persoane;

Servicii publice și de interes general, compatibile cu funcționarea serviciilor de transporturi fluviale;

Lucrări de amenajare a bazinelor și cheiurilor și alte lucrări de terasamente necesare funcțional;

Lucrări de terasamente și plantații necesare asigurării calității aspectului peisagistic.

- *UTR 39*

Instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;

Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

Lucrări de terasamente necesare funcțional;

Lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

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

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

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

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

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

### **COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

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

- *UTR 38, UTR 39* – conform studiilor de specialitate

• UTR 45	–	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 46	–	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 47	–	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 48	–	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 49	–	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 50	–	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 51	–	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 52	–	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 53	–	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 54	–	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 55	–	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 56	–	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 57	–	50%	0,50 mp/ADC

## ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

### CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din terenuri neproductive sau destinate pășunatului și pe care se propune a se amplasa construcții utilaje sau amenajări, menite să deservească localitățile din punct de vedere tehnic – edilitar (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, stații de epurare a apelor, etc.)

### 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 tehnic - 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 ;
  - Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale și alte echipări , zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale

## PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Conform studiilor de specialitate. Recomandat max 50%

## COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Conform studiilor de specialitate. Recomandat max 0,50 mp/ADC

## 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 20	–	RUSENII NOI	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 35	–	CRISTEȘTI	50%	0,50 mp/ADC
• UTR 58	–		50%	0,50 mp/ADC
• UTR 59	–		50%	0,50 mp/ADC

## ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

### CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din cimitirele ce sunt situate în cadrul localităților sau care se constituie în trupuri separate și care funcționează în marea lor majoritate limitrof bisericilor ortodoxe.

Deasemenea zona este alcătuită și din rampele de transfer al gunoiului menajer.

### UTILIZĂRI ADMISE

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

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITII

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

### UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - **50m**;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a rampelor de transfer a gunoiului, trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - **200m**;

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică ;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă 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, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

### RECOMANDARI SPECIALE

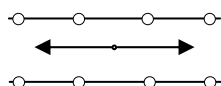
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri ;
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

## LEGENDĂ



### ZONE DE PROTECȚIE A DRUMURILOR

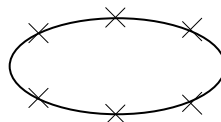
- **ZpDJ** – Zonă de protecție a drumului județean
- **ZpDC** – Zonă de protecție a drumului comunal



- **Zplea** – Zonă de protecție a liniilor electrice aeriene

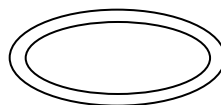


- **Zpa** – Zonă de protecție a apelor



### ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ

- **ZpGCc** – Zonă de protecție cimitir
- **ZpTEa** – Zonă de protecție gospodărie ape
- **ZpTEi** – Zonă de protecție deseuri industriale

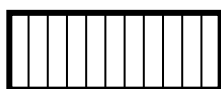


### ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENTE

- **ZpMi** – Zonă de protecție monumente istorice
- **ZpMa** – Zonă de protecție rezervații arheologice



- ZA1** – Interdicție definitivă de construire



- ZA2** – Interdicție temporară de construire