



- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.** exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,60** mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D., având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Mihai Eminescu și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

SAT MANOLEȘTI

UTR. 5

LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CARACTERUL ZONEI

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

Existent:

- Lm.e.** - Subzona cu locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime (parter, parter +1 etaj)
- Lm.p.** - Subzona cu locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime (parter, parter +1 etaj)
- Lb.** - Subzona cu locuințe colective existente în blocuri
- IS** - **Zona pentru Instituții publice și servicii:**
- IS i** - construcții pentru învățământ și educație;
- IS ct** - culte;
- IS co** - construcții comerciale, prestări servicii;
- Cr** - căi de comunicație rutieră;
- GCc** - cimitir;
- Te** - zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Propus:

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





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



- Cr** - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;
- Te** - extindere și înființare de rețele tehnico-edilitare;

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+2; P+2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/si a celor admise;
- Se pot autoriza construcții în zona de protecție a Monumentelor istorice – 200,00 m, cu condiția obținerii Avizului Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. nr. 525/1996;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentatiei de specialitate și declararea de utilitate publică a zonei (Legea nr. 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. nr. 525/1996 și a Legii nr. 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietatii 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 stații de transfer a deșeurilor;





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



• Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

• Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

• Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;

• Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice și de stabilitate versanti care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;

• Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

• Cr Dc drum comunal – 18,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;

• TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;

• AH albii – 15 m;

• ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;

• TEel LEA – conform aviz S.C. DELGAZ GRID S.A.;

- 24 m. zona de protecție la 20 KV

- 36 m. zona de protecție la 110 KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

• parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

○ Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 10 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.

○ Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.

○ Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;

• Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;

• Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

• Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m, sau respectând aliniamentul existent.



**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



- În zona drumurilor județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții:
 - minim 18,00 m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 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 3,00 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 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 cu handicap.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ÎMPREJMUIRI

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





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **Procentul de ocupare a terenului – P.O.T.** - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **30%** pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.** exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,60** mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D., având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Mihai Eminescu și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

SAT CUCORĂNI

UTR. 6a

LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CARACTERUL ZONEI

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

Existent:

- Lm.e.** - Subzona cu locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime (parter, parter +1 etaj)
- Lm.p.** - Subzona cu locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime (parter, parter +1 etaj)
- Lb.** - Subzona cu locuințe colective existente în blocuri
- IS** - **Zona pentru Instituții publice și servicii:**
- IS i** - construcții pentru învățământ și educație;
- Is ct** - culte;

- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



- IS co** - construcții comerciale, prestări servicii;
Cr - căi de comunicație rutieră;
GCc - cimitir
Te - zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare.
Propus:
Lp - Locuințe P, P+1; P+2+M, tip urban;
GC p - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
Cr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;
Te - extindere și înființare de rețele tehnico-edilitare.

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+2; P+2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/si a celor admise;
- Se pot autoriza construcții în zona de protecție a Monumentelor istorice – 200,00 m, cu condiția obținerii Avizului Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. nr. 525/1996;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentatiei de specialitate și declararea de utilitate publică a zonei (Legea nr. 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. nr. 525/1996 și a Legii nr. 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



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

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr Dn drum național – 22,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 18,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz S.C. DELGAZ GRID S.A.;
- 24 m. zona de protecție la 20 KV
- 36 m. zona de protecție la 110 KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții:
 - minim 22,00 m - drumurile naționale
 - minim 18,00 m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accesate 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 3,00 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 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 cu handicap;





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **Procentul de ocupare a terenului – P.O.T.** - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **30%** pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.** exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,60** mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D., având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Mihai Eminescu și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

SAT CUCORĂNI

UTR. 6b

ZONA DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din ferme agricole situate în interiorul localității.

Existent:

- A** - zona pentru unitati agricole;
- C** - căi de comunicație;
- Cr** - cai de comunicatie rutiera;
- Te** - zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- Tea** - zona de constructii gospodarie ape - canalizare

**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



Teel – zona aferentă sistemului de alimentare cu energie electrică.

Propus:

ID2 (unități de industria alimentară), Az (microferme zootehnice), Asu (servicii, utilaje agricole)

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

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

• Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;

- Activități industriale nepoluante ;
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant ;
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială ;
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi ;

• Se pot autoriza lucrări de redimensionare și re tehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare ;

• Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc);

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

• Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

• Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților.

• Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:

- Distanțele minime de protecție sanitară;
- Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților.

UTILIZĂRI INTERZISE

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





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



• Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice și de stabilitate versanti care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
 - **AH** albii – 15 m;
 - **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - **TEel** LEA – conform aviz S.C. DELGAZ GRID S.A.;
- 24 m. zona de protecție la 20 KV ;
- 36 m. zona de protecție la 110 KV ;

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 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime 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

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m, sau respectând aliniamentul existent.

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

• Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,00 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.





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice ;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație ;

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T. exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

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

Modificarea P.O.T., C.U.T. se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D., având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Mihai Eminescu și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



SAT BAISA

UTR. 7

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CARACTERUL ZONEI

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

Existent:

- Lm.e.** - Subzona cu locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime (parter, parter +1 etaj)
- Lm.p.** - Subzona cu locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime (parter, parter +1 etaj)
- Lb.** - Subzona cu locuințe colective existente în blocuri
- IS** - **Zona pentru Instituții publice și servicii:**
- IS i** - construcții pentru învățământ și educație;
- IS ct** - culte;
- IS co** - construcții comerciale, prestări servicii;
- Cr** - căi de comunicație rutieră;
- GCc** - cimitir
- Te** - zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare.
- Propus:**
- Lp** - Locuințe P, P+1; P+2+M, tip urban;
- GC p** - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
- Ppp** - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
- Cr** - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumului național și pietruirea drumurilor de pământ sătești;
- Te** - extindere și înființare de rețele tehnico-edilitare.

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+2; P+2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;

- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



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

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/si a celor admise;
- Se pot autoriza construcții în zona de protecție a Monumentelor istorice – 200,00 m, cu condiția obținerii Avizului Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. nr. 525/1996;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentatiei de specialitate și declararea de utilitate publică a zonei (Legea nr. 33-1994) dacă traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. nr. 525/1996 și a Legii nr. 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietatii 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 re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice si de stabilitate versanti care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr Dn drum național – 22,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;



**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albi – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz S.C. DELGAZGRID S.A.;
- 24 m. zona de protecție la 20 KV
- 36 m. zona de protecție la 110 KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumurilor județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții:
 - minim 22,00 m - drumurile naționale
- 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 3,00 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;





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



• 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 3,00 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

• Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 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 cu handicap.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

• Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00 m;

• În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

• Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

• Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

• Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;

• Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

• Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

• Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;

• Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.



- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **Procentul de ocupare a terenului – P.O.T.** - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **30%** pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.** exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,60** mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea P.O.T., C.U.T. se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D., având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Mihai Eminescu și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



SAT CĂTĂMĂRĂȘTI-DEAL

UTR. 8a

LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CARACTERUL ZONEI

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

Existent:

- Lm.e.** - Subzona cu locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime (parter, parter +1 etaj)
- Lm.p.** - Subzona cu locuințe individuale propuse cu regim mic de înălțime (parter, parter +1 etaj)
- Lb.** - Subzona cu locuințe colective existente în blocuri
- IS** - **Zona pentru Instituții publice și servicii:**
- IS i** - construcții pentru învățământ și educație;
- IS ct** - culte;
- IS co** - construcții comerciale, prestări servicii;
- Cr** - căi de comunicație rutieră;
- GCc** - cimitir;
- Te** - zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- Propus:**
- Lp** - Locuințe P, P+1; P+2+M, tip urban;
- GC p** - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor
- Ppp** - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
- Cr** - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor naționale, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;
- Te** - extindere și înființare de rețele tehnico-edilitare.

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+2; P+2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;

- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



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

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/si a celor admise;
- Se pot autoriza construcții în zona de protecție a Monumentelor istorice – 200,00 m, cu condiția obținerii Avizului Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative in domeniul productiei, prestari de servicii, comert, en gros, etc., conform H.G. nr. 525/1996;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentatiei de specialitate și declararea de utilitate publică a zonei (Legea nr. 33-1994) dacă traseele afecteaza proprietatile private;
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. nr. 525/1996 și a Legii nr. 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietatii 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 refoșosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice si de stabilitate versanti care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr Dn drum național – 22,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 18,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;

**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



- AH alții – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz S.C. DELGAZGRID S.A.;
- 24 m. zona de protecție la 20 KV
- 36 m. zona de protecție la 110 KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții:
 - minim 22,00 m - drumurile naționale
 - minim 18,00 m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 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;





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



•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 3,00 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

• Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 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 cu handicap.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

• Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00 m;

• În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

• Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

• Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

• Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;

• Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

• Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

• Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;

• Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **Procentul de ocupare a terenului – P.O.T.** - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **30%** pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.** exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,60** mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea P.O.T., C.U.T. se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D., având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Mihai Eminescu și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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



- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



SAT CĂTĂMĂRĂȘTI-DEAL

UTR. 8b

ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE - EMAGROCOM

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din unități industriale situate în interiorul localității.

Existent:

- I** - zona pentru unitati industriale și depozite;
- C** - căi de comunicație;
- Cr** - cai de comunicatie rutiera;
- Te** - zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare:
- Tea** - zona de constructii gospodarie ape - canalizare
- Teel** - zona aferenta sistemului de alimentare cu energie electrică.

Propus:

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

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante ;
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant ;
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială ;
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi ;
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și re tehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare
- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc);

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:

- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



- Distanțele minime de protecție sanitară;
- Condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice și de stabilitate versanti care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **Cr Dn** drum național – 22,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 18,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albie – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz S.C. DELGAZ GRID S.A.;
- 24 m. zona de protecție la 20 KV
- 36 m. zona de protecție la 110 KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră constructibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime 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

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m, sau respectând aliniamentul existent.

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





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,00 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



• Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T. exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

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





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



Modificarea P.O.T., C.U.T. se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D., având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Mihai Eminescu și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

SAT CĂTĂMĂRĂȘTI-DEAL

UTR. 8C

ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI SERVICII - VAMA

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din unități industriale situate în interiorul localității.

Existent:

- I** - zona pentru unitati industriale și depozite;
- IS** - zona de institutii publice și servicii de interes general
- C** - căi de comunicație:
- Cr** - cai de comunicatie rutiera;
- Te** - zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare:
- Tea** - zona de constructii gospodarie ape - canalizare
- Teel** - zona aferenta sistemului de alimentare cu energie electrică.

Propus:

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

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

• Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;

- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi

• Se pot autoriza lucrări de redimensionare și re tehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



• Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc);

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

• Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

• Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților.

• Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:

- Distanțele minime de protecție sanitară;
- Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice și de stabilitate versanti care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **Cr Dn** drum național – 22,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 18,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albii – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz S.C. DELGAZ GRID S.A.;
- 24 m. zona de protecție la 20 KV
- 36 m. zona de protecție la 110 KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră constructibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.



**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m, sau respectând aliniamentul existent.

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

• Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,00 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

• Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 m.

• Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.

• În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

• Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

• Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.



**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



• În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ÎMPREJMUIRI

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



- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T. exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

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

Modificarea P.O.T., C.U.T. se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D., având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Mihai Eminescu și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

SAT CĂTĂMĂRĂȘTI-DEAL

UTR. 8d

ZONA DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ – DN29B

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din ferme agricole situate în interiorul localității.

Existent:

- A** - zona pentru unități agricole;
- C** - căi de comunicație;
- Cr** - cai de comunicație rutieră;
- Te** - zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- Tea** - zona de construcții gospodărire ape - canalizare
- Teel** - zona aferentă sistemului de alimentare cu energie electrică.

Propus:

ID2 (unități de industria alimentară), Az (microferme zootehnice), Asu (servicii, utilaje agricole)

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

- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020





SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

• Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;

- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și re tehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare
- Construcții și amenajări aferente rețelilor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc.);

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
 - Distanțele minime de protecție sanitară;
 - Condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice și de stabilitate versanti care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr Dn drum național – 22,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 18,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albie – 15 m;





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz S.C. DELGAZ GRID S.A.;
- 24 m. zona de protecție la 20 KV
- 36 m. zona de protecție la 110 KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.

- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m, sau respectând aliniamentul existent.

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

• Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,00 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

• Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 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.



- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



CIRCULAȚII ȘI ACCESE

• Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

• Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T. exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

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

Modificarea P.O.T., C.U.T. se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D., având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Mihai Eminescu și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



SAT CĂTĂMĂRĂȘTI-DEAL

UTR. 8e

ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE ȘI AGREMENT – IAZUL PULBERĂRIEI

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenuri domeniu public 30% și domeniu privat 70% și are caracter de zonă de agrement, relaxare meditativă și de turism.

Existent:

Lm.e. - Subzona cu locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime (parter, parter +1 etaj)

IS - Zona pentru Instituții publice și servicii:

IS ps - construcții pentru alte prestări de servicii;

Is t - construcții pentru turism;

TAG - zona cu terenuri agricole (arabile, fanete, pășuni, vii, livezi)

TA - Râuri, lacuri naturale sau artificiale, bălți naturale.

PA - zona de paduri, perdele de protecție;

Cr - căi de comunicație rutieră;

Propus:

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Amplasarea locuințelor, cladirilor destinate depozitelor, industriilor, constructii tehnico-edilitare, ferme agricole, cai de comunicare majore;
- Pe domeniul privat se pot autoriza construcții cu funcțiunea de prestări servicii, turism, cazare, agrement.
- Se pot autoriza amenajări peisagistice, pietonale, parcuri și parcări în condițiile impuse de caracterul zonei.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Nu este cazul.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea cladirilor destinate institutiilor si servicii de interes general;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice si de stabilitate versanti care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;

- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



- **AH** albi - 15 m;
- **TEel** LEA - conform aviz S.C. DELGAZ GRID S.A.;
- 24 m. zona de protecție la 20 KV
- 36 m. zona de protecție la 110 KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m, sau respectând aliniamentul existent.

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

• Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,00 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

• Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 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.



- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



CIRCULAȚII ȘI ACCESE

• Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

• Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

• În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



ÎMPREJMUIRI

Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;

- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

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

- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T. exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,60** mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

Modificarea P.O.T., C.U.T. se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Construcțiilor din 2008, prin întocmire a documentației de urbanism P.U.Z. sau P.U.D., având avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Mihai Eminescu și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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



Întocmit,
Arh. MIHAI TULBURE





- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020



ANEXA 1 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI MIHAI EMINESCU

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE = formă de producție industrială, bazată pe predominarea muncii manuale, pe diviziunea muncii în cadrul atelierului.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul „de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare;

CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+2 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu spațiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar -contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0).

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - coeficient de utilizare a terenului (CUT) -raportul dintre suprafața construită desfașurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfașurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

COMERȚ - structura actuală a spațiilor comerciale este următoarea:

- centre comerciale locale;
- magazine populare;
- comerț specializat;
- stații – service;
- alte spații comerciale.

COMERȚ EN-GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

CONSTRUCȚII TEMPORARE - construcții determinate de necesitatea sau potențiabilitatea desfășurării unor activități temporare generate de anumite evenimente culturale, sportive, educative, de agrement sau activități cu caracter sezonier (patinoar, terase pentru alimentație publică, amenajări pentru comerț sezonier - Crăciun, Mărțișor, Paște etc.).

LOCUIȚE CU SPAȚIU SPECIAL = locuințe care includ spații pentru profesioni libérale, locuințe de serviciu.

PIAȚA DE GROS = spațiu amenajat unde producătorii locali își desfac produsele agricole către comercianții detașiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro - sub 10 angajați;
- unități mici - între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii - între 100 și 500 angajați.

**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**





**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



DESCHIDERE LA STRADĂ - distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale (3 m) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

PARCELĂ = Conform pct. 16 (glosar de termeni) din Norma tehnică din 01.10.2001 pentru introducerea cadastrului general aprobat cu Ordinul 534 a Ministerului Administrației Publice parcela este „suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune. Din punct de vedere economic o parcelă poate avea mai multe subdiviziuni fiscale. O subdiviziune fiscală este o porțiune a parcelei având aceeași clasificare calitativă.”

PERDELE DE PROTECȚIE = sunt formațiuni cu vegetație forestieră, înființate prin plantare, cu lungimi diferite și lățimi relativ înguste, amplasate la o anumită distanță unele față de altele sau față de un obiectiv, cu scopul de a-l proteja împotriva efectelor unor factori dăunători. Perdelele de protecție sunt pentru protecția terenurilor agricole contra factorilor climatici dăunători și pentru ameliorarea condițiilor climaterice din perimetrul apărat, antierozionale, de protejare a solului supus fenomenelor de eroziune, pentru protecția căilor de comunicație și de transport, în special împotriva înzăpezirilor, pentru protecția digurilor și a malurilor contra curenților, viiturilor, gheții și altele;

Perdelele forestiere de protecție pot fi, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bun de interes național. Dreptul de proprietate asupra terenurilor cu perdele forestiere de protecție se exercită în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 289/2002.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Procent de ocupare a terenului (POT) -raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008].

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier -creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.





PROIECTANT GENERAL

TEHNO INSTAL NORD



Str. Piața Revoluției, nr.7, parter
Botoșani, cod poștal 710236, ROMÂNIA
O.R.C. : J07/238/2002 ; C.U.I. : RO14834669
IBAN : RO35BTRL00701202A07127XX
Banca Transilvania
Tel./Fax. : 0231-527.694 ; mobil : 0728.984.158.
e-mail : tehnoinstalnord@gmail.com
office@blue-print.ro
www.tehnoinstalnord.ro
www.blue-print.ro

PROIECTANT DE SPECIALITATE
ARHITECTURĂ - URBANISM



SOCIETATEA COMERCIALĂ
**PROIECT
BOTOȘANI**
S.R.L.

Str. Cuza Vodă , nr. 2, Botoșani
C.U.I. : RO4906270; RC : J07/1086/1993
Tel. / fax. : 0231-514965

**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**



SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

**- ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL U.A.T. COMUNA MIHAI EMINESCU, JUDEȚUL BOTOȘANI
- Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PR. NR.236/2020**

printed by

