 <small>EN ISO 9001 EN ISO 14001</small> <small>Certificate No. 3035/12/2011 Certificate No. 1159/04/01/2011</small> S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small>	<p align="center">Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani</p> <p align="center">Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică</p>		Piese scrise	Pag 1/135
--	---	--	-----------------	--------------

REACTUALIZARE **PLAN URBANISTIC GENERAL** **COMUNA COȘULA – JUDEȚUL** **BOTOȘANI** **VOLUMUL II** **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI COȘULA, JUDEȚUL BOTOȘANI

PROIECTANT: SC PRO-ACTIV CONSULTING SRL IAȘI

PROIECT NR.: 282 / 2008

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

DIRECTOR GENERAL:

Ing. Claudia Condratov

ȘEF PROIECT:

Arh. Crezantema Sofronea

COLECTIV DE ELABORARE:

Compartiment Proiectant



Arh. Crezantema Sofronea

Urbanism

Geogr. Adrian Covășnianu

Geogr. Elena Burlăciuc

Geogr. Răducu Ioan Grigoraș

  <p> SUCERT-RO <small>EN ISO 9001</small> <small>Certificate No. 3035/12/2011</small> S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small> </p>	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani Etapa a II-a: Propuneri de organizare urbanistică	Piese scrise	Pag 3/135
---	--	-----------------	--------------

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

NOTĂ:

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

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

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

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în **limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității** (Legea nr. 2 / 1968).

Intravilanul se referă la localitățile: COȘULA (sat reședință de comună), BUDA, PĂDURENI și ȘUPITCA, împreună cu trupurile izolate aflate pe teritoriul administrativ al comunei COȘULA.

Intravilanul aprobat conform planșei de **REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General** va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.1

Comuna Coșula are o suprafață administrativă de 4860,66 ha, actualmente fiind alcătuită din 4 sate. Suprafețele reale existente, măsurate utilizând tehnica GIS, a intravilanelor localităților componente ale comunei Coșula sunt următoarele:

- a) sat Coșula 317,1 ha,
- b) sat Buda 28,48 ha,
- c) sat Pădureni 71,56 ha,

- d) sat Șupitca 119,27 ha.
e) **TOTAL intravilan: 536,41 ha.**

Suprafața **propusă** a intravilanului pentru **comuna Coșula** prin prezenta reactualizare PUG este de **595,21 ha**, pe sate suprafețele intravilanului evoluând astfel:

	Existent: (măsurat GIS)	Propus:	Diferența:
• sat Coșula	317,1 ha	359,2 ha	42,1 ha
• sat Pădureni	71,56 ha	80,22 ha	8,66 ha
• sat Șupitca	119,27 ha	123,62 ha	4,98 ha
• sat Buda	28,48 ha	32,17 ha	3,69 ha
TOTAL	536,41 HA	595,21 HA	59,43 HA

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

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

Deci, regulile de construire în intravilanul satelor componente ale comunei COȘULA care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **32 Unități Teritoriale de Referință**, care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG.

Autorizarea directă se va face, până la aprobarea PUG, numai în condițiile stabilite de către Regulamentul General de Urbanism (RGU) - vezi cap. IV, art. 36, 38 și 39 din RGU.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare:

Art. 36: Autorizarea directă

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

(2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Art. 38: Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

Art. 39: Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenurile agricole din extravilan, s-au delimitat conform **planșei Nr. 1** de INCADRARE în TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare **RGU**). Din suprafața totală de **4860,66 ha** care reprezintă teritoriul administrativ al comunei **Coșula**, **terenurile agricole ocupă 1974,97 ha**, adică **40,63%** din suprafața totală a comunei.

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

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor **art. 4** din Regulamentul General de Urbanism și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonării funcționale** stabilite prin Planul Urbanistic General. Conform Art. 20 din Legea nr. 50/91 republicată în 1997, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la Oficiul Teritorial de Cadastru. Suprafața terenului agricol din intravilanul propus este de **386,1 ha**, adică **64,87%** din teritoriul intravilan.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare:

Art. 3: Terenuri agricole din extravilan

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.*
- (2) *Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.*

Art. 4: Terenuri agricole din intravilan

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.*
- (2) *De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:*
 - a) *completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;*
 - b) *valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;*
 - c) *amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.*
- (3) *Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.*

Suprafețele împădurite din comuna COȘULA s-au delimitat conform **planșei** de INCADRARE în TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art. 5** din **RGU**. Suprafața ocupată de păduri este de **2347,14 ha (48,29% din suprafața totală)**.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 5: Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenuri cu destinație forestiera este interzisă. In mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cat mai mici din cultura forestiera.

(2) Cabanele si alte construcții si amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației si Pădurilor si al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestiera, stabilita în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunica consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor si protecției mediului si al ministrului agriculturii, alimentației si pădurilor.

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

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

Resursele de apă ale comunei COȘULA sunt puse în evidență în cadrul **planșei I.T.** de INCADRARE în TERITORIUL ADMINISTRATIV, a **planșelor** de REGLEMENTĂRI și sunt detaliate în cadrul Memoriului General.

Suprafața ocupată de **ape și bălți** este de **57 ha – 1,17%**.

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

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale **captărilor de apă** se delimitează de către autoritățile administrației locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de "Hotărârea pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară" - HG101/1997.

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

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3m;
- taluzarea terenului din jur, în pantă spre exterior și betonarea acestuia.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Punerea în evidență a zonelor cu **alunecări de teren** s-a făcut în cadrul PUG-ului. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor **art. 10** din **RGU**.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 10: Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcție pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

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

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

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 11: Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20KV) și înaltă tensiune (110KV) este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată de la deviația maximă a conductorului electric de minim 6,00m, respectiv 8,00 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice, ș.a.) se va consulta proiectantul de specialitate al E-ON Distribuție Moldova.

Se va avea în vedere respectarea **Normelor Tehnice Pentru Proiectarea și Execuția Conductelor de Transport al Gazelor Naturale (anul 2014), ANEXA 10**, în care se precizează că **distanța de siguranță (în metri) între conductele de transport gaz (COTG), inclusiv instalațiile aferente și diferite obiective învecinate, este de minim 6 m, iar în zona construcțiilor sociale,**

administrative și industriale și a locuințelor individuale este de 20 m.

În cazul în care apar cereri pentru autorizarea de construcții generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile **alin. (2) al art. 12 din RGU** (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu. Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în Anexa nr. II la Legea nr. 137/ 1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MLPAT nr. 125 /1996. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare:

Art. 12: Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(2) *Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.*

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile **RGU și sunt în funcție de specificul construcțiilor.**

Orientarea față de punctele cardinale. La autorizarea construcțiilor se va ține seama, **pe cât posibil**, de prevederile **art. 17 din RGU** (Anexa 3), în mod special pentru construcțiile de locuințe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel, încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale) precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Prin prevederile RLU se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 febr. – 21 oct., pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Conform Ord. 119 / 2014, Cap. I: Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art. 3.

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

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

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare:

Art. 17: Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

Art. 18: Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții si instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere si de exploatare;

b) parcaje, garaje si stații de alimentare cu carburanți si resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, tatei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații si infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță si fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanta si alte construcții cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoana.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrări aferente, constituită din ampriză și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice. **Zonele de protecție** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Conform Art. 19, alin. (4) din Cap. II, din Ordonanța 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor, modificat de Art. I, punctul 8. din Legea 198/2015, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

Conform Art. 19, alin. (6) din Cap. II, din Ordonanța 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor, modificat de Art. I, punctul 8. din Legea 198/2015, extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să debușeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

În afara localităților, distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 50 m în cazul autostrăzilor, 22 m în cazul drumurilor naționale, 20 m în cazul drumurilor județene și până la 18 m în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul

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

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

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

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 23: Amplasarea fata de aliniament

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, după cum urmează:*
- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;*
 - b) retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.*
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.*
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.*
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.*

Amplasarea în interiorul parcelei

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

Art. 24: Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;*
- b) distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.*

Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții

Distanța minimă în constructii Art. 612 – Codul Civil

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu **respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar**, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Vederea asupra proprietății vecinului – Codul Civil

Fereastra sau deschiderea în zidul comun Art. 614

Nu este permis să se facă fereastra sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere Art. 615 – Codul Civil

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

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

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

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

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

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

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- dacă din construcție are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coamă a celei mai înalte din clădiri, dar nu mai puțin de 3 m;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanța față de împrejmuirea vecină, care să respecte normele de igienă și cele PSI;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile. Se vor respecta prevederile **art. 25** din **RGU**, precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI și EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996 și Codul civil, art. 616-619.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 25: Accese carosabile

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*
- (2) *În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.*
- (3) *Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.*
- (4) *Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.*

Având în vedere că autoritățile locale eliberează, în principal, autorizații pentru locuințele situate în intravilan, la locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1. din ANEXA Nr. 4 la **RGU** prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție. În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității Teritoriale de Pompieri.

Accese pietonale. Se vor respecta prevederile **art. 26** din **RGU**, precizările din GHID și Codul civil, art. 616-619. Art. 616 prevede că proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică – situație care poate fi des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute, în adâncime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină paguba proprietarului terenului de la stradă.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 26: Accese pietonale

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.*
- (2) *În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.*
- (3) *Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.*

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 13: Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Art. 28: Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

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

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

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

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

În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 10,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 12,0 m (locuințe izolate cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.

Se vor respecta prevederile RGU care stipulează ca suprafața minimă a parcelei poate fi de **150 m² pentru clădiri înșiruite și / sau 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate** (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcție scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire specific comunei COȘULA). Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 30: Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Înălțimea construcțiilor.

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

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 31: Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

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

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare:

Art. 32: Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P 132/93 (și proiect nr. 6970/N/1992 – URBAN PROIECT) și cu respectarea prevederilor **art.33** și Anexa nr.5 – **RGU**.

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

Împrejmuiri. Se vor respecta prevederile **art. 35** din **RGU** și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2,00 m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare:

Art. 34: Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Art. 35: Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

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

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014. **Distanțele minime de protecție sanitară** între o serie de activități care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul comunei COȘULA, vor fi:

Art. 11

(1) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de pasari, între 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de pasari, între 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de pasari cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de struti: 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare și carantina pentru animale: 100 m
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, targuri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea și pastrarea produselor de origine animală: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarea zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semintelor): 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m

- Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m
- Rampe de transfer deseuri: 200 m.

(2) Conformarea la prevederile alin. (1) se va face in termen de 180 de zile de la intrarea in vigoare a prezentelor norme.

Art. 12

Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care necesita folosirea de fertilizatori si pesticide si care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vatamatoare pentru om sau animale.

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

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

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

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

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

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

L – Zona de locuințe cu subzonele:

- **Li** – locuințe individuale cu maxim P+2E;
- **Lp** – locuințe propuse;
- **Ls** – locuințe de serviciu (canton silvic);

IS – Zona de instituții publice și private cu subzonele:

- **Isa** – administrative și servicii;
- **ISi** – învățământ și educație, cercetare;
- **ISs** – sanitare;
- **ISsv** – sanitar - veterinare;
- **ISc** – cultură;
- **ISct** – culte;
- **Isco** – comerciale;
- **ISf** – financiar – bancare;
- **ISt** – turism, agroturism;
- **ISsp** – terenuri pentru construcție de sport și agrement;
- **ISas** – asistență socială
- **ISps** – prestări servicii;

I – Zona unităților de producție industrială, depozitare

A – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- **Asu** – servicii, utilaje agricole, etc.;
- **Az** – ferme zootehnice;

M – Monumente cu subzonele:

- **Mi** – monumente istorice și de arhitectură;

P – Zona de parcuri și plantații, cu subzonele:



- **Ppp** – spații plantate publice;
- **Ppd** – plantații în aliniament de-a lungul drumurilor propuse;
- **Ppg** – spații plantate pentru protecție gospodărie comunală, etc.;
- **Ppa** – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- **Ppf** – plantații forestiere;
- **Ppt** – teren de sport

GC – Zona gospodărie comunală și cimitire cu subzonele:

- **GCc** – cimitire;

CC – Căi de comunicație și construcție aferente cu subzonele:

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

  <small>EN ISO 9001 EN ISO 14001</small> <small>Certificate No. 3035/12/2011 Certificate No. 119/04/01/2011</small> S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small>	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică	Piese scrise	Pag 20/135
---	--	-----------------	---------------

TE – Zona de construcție aferente echipării tehnico – edilitare cu subzonele:

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

S – Zona obiectivelor cu destinație speciala

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

L - ZONA DE LOCUINTE

Tipurile de subzone:

- **Li** – locuințe individuale cu maxim P+2E;
- **Lp** – locuințe propuse;
- **Ls** – locuințe de serviciu (canton silvic);

Funcțiunea dominantă a zonei

- Locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

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

Utilizările permise

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

Utilizări permise cu condiții:

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

Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ – subzona **PU**
- Pe terenurile cu risc de inundare sau cu umiditate excesivă, până la executarea lucrărilor de protecție – și obținerea avizului de la Apele Române - subzona **ZI**
- Pe terenurile susceptibile la risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona **ZA**

Interdicțiile permanente

- In zonele de protecție a **drumurilor naționale** - subzonele **ZpDN**

- In zonele de protecție a **drumurilor județene** - subzonele **ZpDJ**
- In zonele de protecție a **drumurilor comunale** - subzonele **ZpDC**
- In zonele de protecție a **rețelelor electrice** - subzonele **Zplea**
- In zonele de protecție a **rețelelor de transport gaz** - subzonele **Zpg**
- In zona **protecției albiilor** – subzonele **Zpa** în aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- In zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - subzonele **ZpGCc** - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei:
- In subzonele cu locuințe amplasate pe **terenuri cu riscuri naturale previzibile** - zone cu alunecări de teren – subzona **ZA1**, care vor fi delimitate prin hotărârea Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

Orientarea față de punctele cardinale

La autorizarea construcțiilor se va ține seama, **pe cât posibil**, de prevederile **art. 17** din **RGU** (Anexa 3), în mod special pentru construcțiile de locuințe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel, încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

Prin prevederile RLU se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 febr. – 21 oct., pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Conform Ord. 119/2014, Cap. I: Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art. 2. - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

- Păstrarea distanței de 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12 m posibil, min. 1,50 m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție)
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

Amplasarea față de drumurile publice

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

Accese carosabile

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;

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

Accese pietonale

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

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

Înălțimea construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Procentul de ocupare al terenului

POT maxim va fi de:

- 30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;
- 20% pentru zonele de versant;
- 15% în zone susceptibile la alunecare;
- 50% pentru zonele centrale.

Coeficientul de utilizare al terenului

- CUT - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, **coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.**, poate fi:

- Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile:
 - 0,9mp adc/mp teren pentru p+2 (adc = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor)
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru p+1

- 0,3 mp adc/mp teren pentru parter
- Pentru zonele de versant
 - 0,4mp adc/mp teren pentru p+1 (adc = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor)
 - 0,2 mp adc/mp teren pentru parter
- Pentru zonele susceptibile la alunecare
 - 0,30 mp adc/mp teren pentru P+M
 - 0,15 mp adc/mp teren

Parcaje

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

Spații verzi și plantate

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp / locuitor.

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

Conform **Art. 15. al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit:

(1) In gospodariile unde nu sunt asigurate racordurile de apa curenta si canalizare printr-un sistem centralizat de distributie, adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete in total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) si cel mult 50 de pasari se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate.

(2) In gospodariile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apa curenta si canalizare, adaposturile de animale de cel mult doua capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine si cel mult 50 de pasari se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate.

Art. 34, din OMS 119/2014

Indepartarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalatiile se intretin in buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE si SERVICII

Tipurile de subzone funcționale

- **Isa** – administrative și servicii;
- **ISi** – învățământ și educație;
- **ISs** – sanitare;
- **ISsv** – sanitar - veterinar;
- **ISc** – cultura;
- **ISct** – culte;
- **Isco** – comerciale;
- **ISf** – financiar – bancare;
- **ISt** – turism;
- **ISsp** – terenuri pentru construcții de sport și agrement;
- **ISas** – asistență socială
- **ISps** – prestări servicii;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții publice și servicii de interes general.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Locuirea
- Activități economice nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Recreere
- Agrement

Utilizările permise

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

Utilizări permise cu condiții

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)

Interdicții temporare

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

Interdicțiile permanente

- In zonele de protecție a **drumurilor naționale** - subzonele **ZpDN**
- In zonele de protecție a **drumurilor județene** - subzonele **ZpDJ**
- In zonele de protecție a **drumurilor comunale** - subzonele **ZpDC**

- În subzonele cu **alunecări de teren ZA**, care vor fi delimitate prin Hotărârea Consiliului Județean cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.
- În zonele de protecție a **rețelelor electrice** - subzonele **Zplea**;
- În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - subzonele **ZpGCc** - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zona **protecției albiilor** – subzonele **Zpa**. În aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

Principii, reguli și norme pentru:

ISa, ISf – construcții ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE și ASIGURĂRI

Principii:

- Asigurarea accesibilității la transport public
- Amplasare după importanța (zona centrală)
- Conlucrăre cu alte funcțiuni

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public
- Accese pietonale și carosabile
- Echipare tehnico-edilitară
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu, inundații, etc..
- Asigurarea parcajelor
- Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc..

Norme:

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

ISi – UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Principii:

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

- Conlucrare cu alte unități de interes public

Reguli:

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

Conform **Art. 14. al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara față de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.

ISs – UNITĂȚI SANITARE

Principii:

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

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate
- Evitarea terenurilor improprie construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți
- Echiparea tehnico-edilitară
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă și de protecție împotriva incendiilor
- Amenajarea spațiilor plantate

Norme:

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

Conform **Art. 14. al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara față de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.

ISc – UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ

Principii:

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

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri improprii construirii
- Echipare tehnico-edilitară
- Retragera față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale
- Asigurarea evacuărilor și protecției împotriva incendiului
- Spații verzi și plantate

Norme:

Obiectivul	Cerere potențiala	Suprafața deservita	Raza de servire	Suprafața minima de teren/loc.
Biblioteca publica	norma 7 vol./loc. La zona deservita	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp
Cinematograf	total populație zona; norma 20-35 locuri/1.000 locuitori	10.000-30.000 locuitori	nenormabil	0,25 mp
Club	total populație norma 3-4 locuri/1.000 loc.	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

Conform **Art. 14. al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara față de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.

ISct – UNITĂȚI DE CULT

Principii:

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

Reguli:

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

Norme:

Obiectivul	Cerere potențiala	Suprafața deservita	Raza de servire	Suprafața minima de teren/loc.
Biserica parohiala	populație aparținând aceleași confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	populație totala	total localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

Conform **Art. 14. al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara față de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.

ISco – UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ si PRESTĂRI SERVICII

Principii:

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

Reguli:

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

Norme:

Obiectivul	Cerere potențiala	Suprafața deservita	Raza de servire	Suprafața minima de teren/loc.
Complex comercial (comerț alimentar si nealimentar, alimentație publica si prestări servicii de sollicitare frecventa)	total populație; norma: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori	zona 2.000-5.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piața agro-alimentară	total populație; norma: 120 mpAdc/1.000 loc.	localitate si teritoriu (min. 7.000 locuitori)	nenormabil	0,20 mp

Stație service auto	total populație	localitate	nenormabil	0,12 mp
---------------------	-----------------	------------	------------	---------

Conform **Art. 14. al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara față de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.

ISsp – UNITĂȚI SPORT si AGREMENT

Principii:

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

Reguli:

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

Norme:

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

ISt – UNITĂȚI PENTRU TURISM

Principii:

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

Reguli:

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

Norme:

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate

Parcelarea

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

Înălțimea construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Procentul de ocupare al terenului

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

Parcaje

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

Spații verzi și plantate

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

Împrejmuiuri

- Se recomandă împrejmuiuri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor

I / A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE și DEPOZITARE / UNITĂȚI AGRICOLE

Tipuri de activități

I – Zona unităților de producție industrială și depozitare

A – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- **Asu** – servicii, utilaje agricole;
- **Az** – ferme zootehnice;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Unități agricole, industriale și de depozitare;

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Servicii
- Accese pietonale și carosabile
- Perdele de protecție
- Rețele tehnico-edilitare
- Toate funcțiunile care asigură buna desfășurare a activităților din zonă

Utilizările permise

- În exclusivitate unități de producție agricolă, unități prestatoare de servicii pentru agricultura în zonele existente sau pentru zonele posibil a se înființa.

Utilizări interzise

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

Condiții de amplasare și conformare

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

Conform Art. 5. Al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, **unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii**, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. **se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.** Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Tipurile de subzone funcționale

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

Funcțiunea dominantă a zonei

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

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei.
- Rețele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

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

Utilizări interzise

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

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Amplasarea față de drumurile publice

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

Împrejmuiri

- Parcajele publice să fie plantate și înconjurare de garduri vii de 1,20m înălțime.

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

Tipuri de subzone funcționale

- **Ppp** – spații plantate publice;
- **Ppd** – plantații în aliniament de-a lungul drumurilor propuse;
- **Ppg** – spații plantate pentru protecție gospodărie comunală, etc.;
- **Ppa** – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- **Ppf** – plantații forestiere;
- **Ppt** – teren de sport

Funcțiunea predominantă a zonei

- Spații plantate, amenajate sau naturale

Funcțiunile complementare admise ale zonei

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

Utilizările permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

Amplasament

- In zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- In zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;

- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață;
- Echiparea tehnico – edilitară și salubritate;

S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

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

GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Tipuri de subzone funcționale:

- **GCc** – cimitire;

Funcțiunea predominantă a zonei:

- Gospodărie comunală în cazul cimitirelor;
- Closete în gospodăriile populației.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

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

Utilizările permise

- Cimitire – funcția specifică și cea complementară;

Utilizări permise cu condiții

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

La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărie comunală, trebuie să țină seama de distanța **minimă de protecție sanitară** între punctele de colectare a deșeurilor și zonele construite.

Interdicții permanente

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

Amplasament

- Cimitire la marginea localității;
- Depozite de gunoi și closete, fose septice în gospodării la min. 30m față de sursele de apă – (fântâni).
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Orice alte condiții de amplasare și conformare se stabilesc în baza documentațiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) și / sau alte studii de specialitate.
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Amplasarea punctelor de colectare a gunoierului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierelor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc..

Conform **Art. 15. al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit:

- (1) In gospodariile unde nu sunt asigurate racordurile de apa curenta si canalizare printr-un sistem centralizat de distributie, adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete in total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) si cel mult 50 de pasari se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate.
- (2) In gospodariile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apa curenta si canalizare, adaposturile de animale de cel mult doua capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine si cel mult 50 de pasari se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA

Tipurile de subzone funcționale

- **TEa** – zona de construcții gospodărie ape - canalizare;
- **TEg** – stații reglare gaze naturale;
- **TEt** – telefonie (inclusiv telefonie mobilă);
- **TEe** – electricitate

Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Utilizările permise

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

- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

Utilizări permise cu condiții

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei **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

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

Art.5 – Zone de protecție instituite

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 20m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 40m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E-ON Distribuție Moldova SA
- Se va avea în vedere respectarea **Normelor Tehnice Pentru Proiectarea și Execuția Conductelor de Transport al Gazelor Naturale (anul 2014), ANEXA 10**, în care se precizează că **distanța de siguranță (în metri) între conductele de transport gaz (COTG), inclusiv instalațiile aferente și diferite obiective învecinate, este de minim 6 m, iar în zona construcțiilor sociale, administrative și industriale și a locuințelor individuale este de 20 m.**
- Pentru construcțiile situate în interiorul acestei zone se va cere avizul de specialitate de la E-ON Gaz Moldova.
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

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

TA – TERENURI AGRICOLE

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

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

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

Corelat cu prevederile Legii fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea nr. 50 / 1991

(republicată în 1997) limitează posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. Astfel, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate doar construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole) fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Sunt permise lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată) pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Lucrări prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997):

Lucrări permise cu condiții:

- rețelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (L. nr. 18/1991 – republicată);
- construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din L. nr. 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii avizului de mediu;
- construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI.

Utilizări interzise:

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi. (conf. L. 18/1991).

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor **art. 4** din Regulamentul General de Urbanism și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonării funcționale** stabilite prin Planul Urbanistic General. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Conform Art. 20 din Legea nr. 50/91 republicată în 1997, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la Oficiul Teritorial de Cadastru.

Se interzic temporar construcțiile în intravilan în următoarele situații:

- în zonele cu terenuri libere (suprafețe mari și compacte de teren), până la realizarea unui P.U.Z., care să impună ocuparea rațională și gruparea construcțiilor;
- în zonele rezervate pentru obiective de utilitate publică (dotări socio-culturale, drumuri, spații plantate, regularizări de albie, etc.) prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective;
- în zonele cu risc de alunecare sau inundabilitate până la înlăturarea definitivă a cauzelor;

Se interzic definitiv construcțiile în intravilan (cu excepția celor specifice sau admise) în următoarele situații:

- în zona de protecție a albiei minore a apelor;
- în zona de protecție din jurul cimitirelor;
- în zona de protecție a liniilor electrice de medie și înaltă tensiune;

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

TF – TERENURI FORESTIERE

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Mediului și Pădurilor, și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

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

Se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, exploatarea acestora făcându-se cu respectarea codului silvic și conform amenajamentelor silvice.

Se interzic: tăierile rase și defrișările suprafețelor împădurite cu rol de protecție a solului și vegetația arbustivă, care se vor constitui în perimetre speciale forestiere protejate. În această categorie vor fi incluse și zonele propuse "pentru împădurire pe terenurile neproductive și degradate.

Utilizări permise ale suprafeței împădurite: lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de legea nr. 26/1996 – Codul Silvic.

Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate, fâzănării, păstrăvării),
- construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

Utilizări interzise:

- orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic).

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

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

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

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale **captărilor de apă** se delimitează de către autoritățile administrației locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de "Hotărârea pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară" - HG101/1997.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor necesare din zona drumurilor de traversare și lucrărilor de regularizare și reprofilare, cu acordul Consiliului Local și A.N. APELE ROMÂNE-DIRECȚIA APELOR PRUT-S.G.A. BOTOȘANI.

Se interzic depozitățile necontrolate de deșeuri și orice deversări de ape uzate în albiile apelor curgătoare/stătătoare și în apropierea acestora, instituindu-se și respectându-se zonele de protecție propuse (15 m de o parte și de alta a albiei minore și 5 m în jurul luciilor de apă).

Se va institui și respecta zona de protecție sanitară a captărilor de apă, prin împrejmuirea zonei cu regim sever (minimum 50 m în amonte și 20 m în aval de captare) și se va asigura protecția sanitară a surselor locale (fântâni) din sate, prin respectarea distanței de minimum 30 m față de closete și platformele de gunoi din gospodării, asigurarea cu capace, supraînălțarea ghizdurilor la 70-100 cm față de sol.

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Administrația Națională "Apele Române" în baza unui studiu de gospodărire a apelor.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor și cu risc de inundabilitate se recomandă interdicție temporară de construire până la efectuarea lucrărilor hidrotehnice de scoatere de sub pericolul inundațiilor.

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

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

Terenurile degradate trebuie aduse în circuitul agricol sau silvic prin lucrări specifice, care în funcție de amplasare pot intra în sfera de interes locală sau județeană.

Deoarece aceste terenuri sunt expuse cel mai mult riscurilor naturale se interzice orice construcție sau amenajare cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.

TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Zona de protecție a drumurilor se fixează după caz, conform legislației în vigoare. Aceste terenuri rămân în gospodărirea acelor care le au în administrație sau proprietate, cu folosința respectivă, agricolă sau silvică după caz.

În afara localităților, distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 50 m în cazul autostrăzilor, 22 m în cazul drumurilor naționale, 20 m în cazul drumurilor județene și până la 18 m în cazul drumurilor comunale.

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

Conform Art. 19, alin. (4) din Cap. II, din Ordonanța 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor, modificat de Art. I, punctul 8. din Legea 198/2015, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale. **În cazul străzilor interioare**, distanța minimă va fi de **9,0-12,0 m**.

Conform Art. 19, alin. (6) din Cap. II, din Ordonanța 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor, modificat de Art. I, punctul 8. din Legea 198/2015, extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

S – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație specială la o distanță mai mică de 500 m față de fâșia de protecție este interzisă.

Pe aceste terenuri sunt permise construcțiile și lucrările specifice de utilitate publică, prevăzute de lege.

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nota: dacă pe planșele de la pct. VI nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, **REGULILE DE BAZĂ** de la cap. II, **prescripțiile din RGU** aprobat cu HG525/1996 și precizările din **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI și EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu **ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996**.

UTR 1 – SAT COȘULA - P.O.T. 50%, C.U.T. 1,5

ZONĂ CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE


CARACTERUL ZONEI

Zona se compune în general din locuințe individuale mici P - P+1, 2 niveluri - retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și din funcțiunile publice existente: Primărie, Polițe, farmacie, magazine mixte.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii ziare, activități manufacturiere aferente, etc.;
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se pot autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.



UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru funcțiunile publice pe amplasamente noi se va realiza PUD;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33-1994) dacă traseele afectează proprietăți private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/ și a celor admise;
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de funcțiuni industriale, depozitare en gros;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en gros;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan S – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora fără avizul M. Ap. N., MI si SRI;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi;
- Se interzice creșterea animalelor de casă și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă;
- **Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:**
 - **ZpDN** (drum național) – 26,00 m distanța între garduri;
 - **ZpDJ** (drum județean) – 24,00 m distanța între garduri;
 - **Zplea** (LEA) – conform aviz E-ON Distribuție Moldova ;

- **Zpa** (albii) – 15 m;
- **ZpG** (transport gaz) – minim 6 m distanța de siguranță între conductele de transport gaz și obiectivele învecinate, 20 m în zona construcțiilor sociale, administrative și industriale și a locuințelor individuale;
- **ZpTEa** (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;
- **ZpM** (monumente) – conform aviz CZMASI

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:

- a) Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- b) Are o suprafață minimă de 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m în cazul unei clădiri înșiruite, și o suprafață de minim 200 m, cu un front la stradă de 12.00 m în cazul construcțiilor izolate/cuplate;
- c) Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- d) Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- e) Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.
- f) Parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prevederile Art. 23 din H.G. 525 / 1993 (R.G.U.)

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Se vor respecta zonele de protecție ale principalelor categorii de drumuri:

- DN - 26m distanța între garduri (la parcelele adiacente DN);
- DJ - 24m distanța între garduri (la parcelele adiacente DJ);
- DC - 20m distanța între garduri (la parcelele adiacente DC);

- 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 fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce daca nu sunt accese in clădiri si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.
- In toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.
- In cazuri bine justificate (dimensiune front etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare și cu acordul notarial al vecinilor;
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia separatoare fata de zona rezidențiala, de o funcțiune publica sau de o biserica; in aceste cazuri distanta va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire, conform Art. 2 a Ordinului 119 / 2014, distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

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;
- 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 dizabilități fizice.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR



- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;
- In spațiul de retragere față de aliniament, maxim 70% din teren poate fi rezervat parcajelor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Art. 31 din R.G.U. :

Art. 31: Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate. (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un P.U.Z., aprobat conform legii).
- (2) în sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

  <p>SUCERT-RO EN ISO 9001 Certificate No. 303512/2011 S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. Tel/Fax: 0232 242.436</p>	<p align="center">Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani</p> <p align="center">Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 47/135</p>
---	---	-------------------------	-----------------------

(3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.*

- În general, se recomandă ca pentru o construcție cu max. 3 niveluri, P+2 înălțimea să fie de cca 9,00 m la cornișă.
- Pentru funcțiunile publice propuse, se admit și clădiri parter - cu înălțimi mari, subordonate programelor respective, se recomandă o înălțime maximă de 15 m pentru clădirile cu funcțiune publică;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ÎMPREJMUIRI

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

etc.;

- In cazul funcțiunilor publice spațiul dintre aliniament și construcție poate fi folosit ca o continuare a domeniului public.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,50 mp. ADC/mp** teren pentru locuințele individuale;
- Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim pentru construcțiile noi ce adăpostesc funcțiuni publice va fi stabilit prin **PUD**;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

UTR 2 – SAT COȘULA - P.O.T. 35%, C.U.T. 0,8

UTR 3 – SAT COȘULA – POT 30%, CUT 0,7

Ambele UTR –uri compun zona istorică protejată din satul Coșula reprezentată de Ansamblul Mănăstirii Coșula:

- **UTR 2 (UTR 2 din PUZ istoric) include:**

- conține zona dinspre vest față e M-re pe care este amplasat centrul localității.

- Se reglementează următoarele zone funcționale :

D1 ,D2 - zone cu dotări noi sau existente în zona de protecție a MI

L zone de locuințe în zona de protecție

MI -zone cu monumente si dotări monastice

ZP -zone de protecție sanitara, ecologica

R.EC - zona de rezidență monahala

EC.M - dotări ecumene, monahale

G - gosp. anexa din zona monastica

DP - drumuri publice ce se refac, reabilitează , parcaje

D - drumuri publice ce se refac doar ca prospect fara îmbunătățirea stratului de finisaj

V - zone verzi de aliniament:

P - zone spații pietonale și platforme publice pietonale, scări pietonale

SV spatii verzi

VP, VMP , parcuri amenajări

V AL — spatii verzi de aliniament

VG —zona verde grădini

L - livezi

A - zone agricole in intravilan

UTR 2 Mânăstirea Coșula:

POT max = 35%

CUT max = 0,8

UTR 3 - SAT COȘULA - P.O.T. 30%, C.U.T. 0,7

UTR 3 (UTR 1 din PUZ istoric) include:

- zona Mânăstirii Coșula și o zonă limitrofa spre sud – vest.

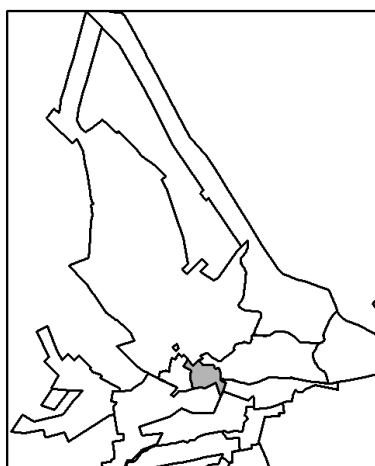
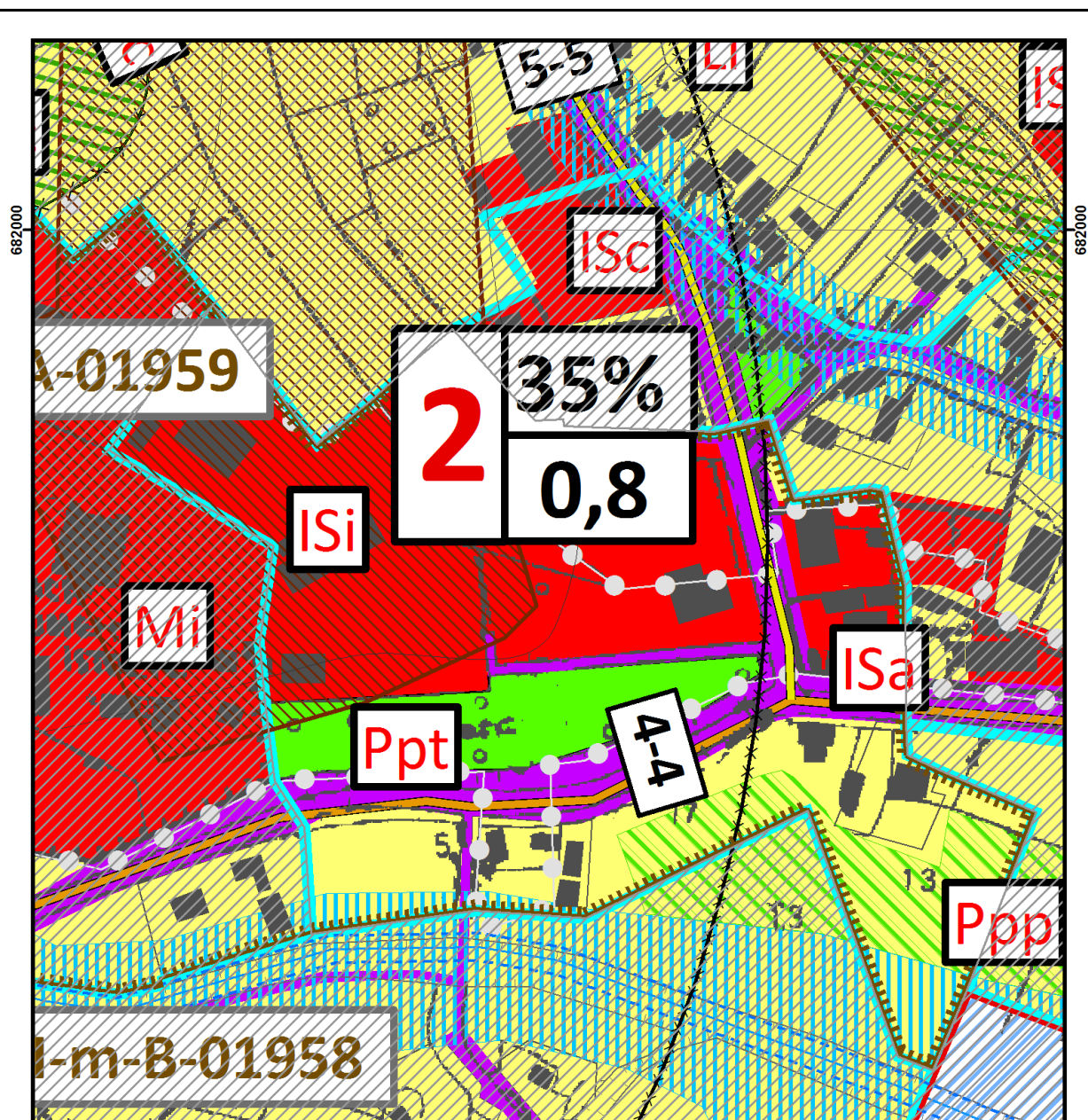
Pentru reabilitarea Ansamblului Monahal Coșula Primăria Coșula a elaborat Planul Urbanistic Zonal pentru zona construită protejată ansamblu monument istoric **Mânăstirea Coșula, județul Botoșani.**

În noul Plan Urbanistic General (2015) al comunei Coșula se preiau prevederile **P.U.Z. “Delimitare zonă protejată pentru Ansamblul Monument istoric Mânăstirea Coșula, județul Botoșani”**, elaborat de S.C. Genesis S.R.L., beneficiar fiind Consiliul Județean Botoșani.

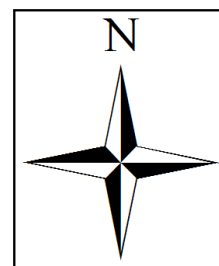
Scopul și obiectivele P.U.Z. pentru zona construită protejată Ansamblul M-rii Coșula M.I. inscris in lista Ministerului Culturii si Cultelor cu indicativul BT-II-a-A, 01959 din intravilanul satului Coșula

În conformitate cu art.5, alin. (3), din Legea nr, 5/2000, secțiunea a III-a zone protejate: documentațiile de urbanism și regulamentele a aferente se vor întocmi în scopul: *"instituirii zonelor protejate și vor cuprinde măsuri necesare de protecție și conservare a valorilor de patrimoniu cultural național din respectivele zone". De asemeni conform Legii 350-2001 republicata în 2006, pentru Restaurarea și punerea în valoare a zonei istorice și a Ansamblului M-rii Coșula. Județul Botoșani trebuie întocmită o documentație PUZ CP.*

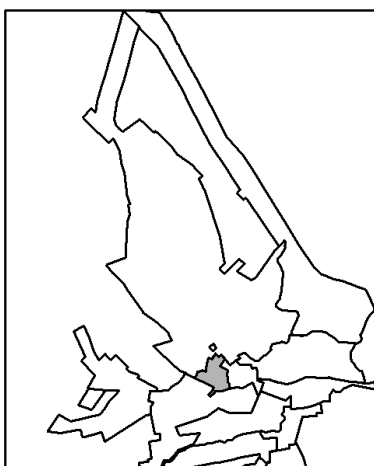
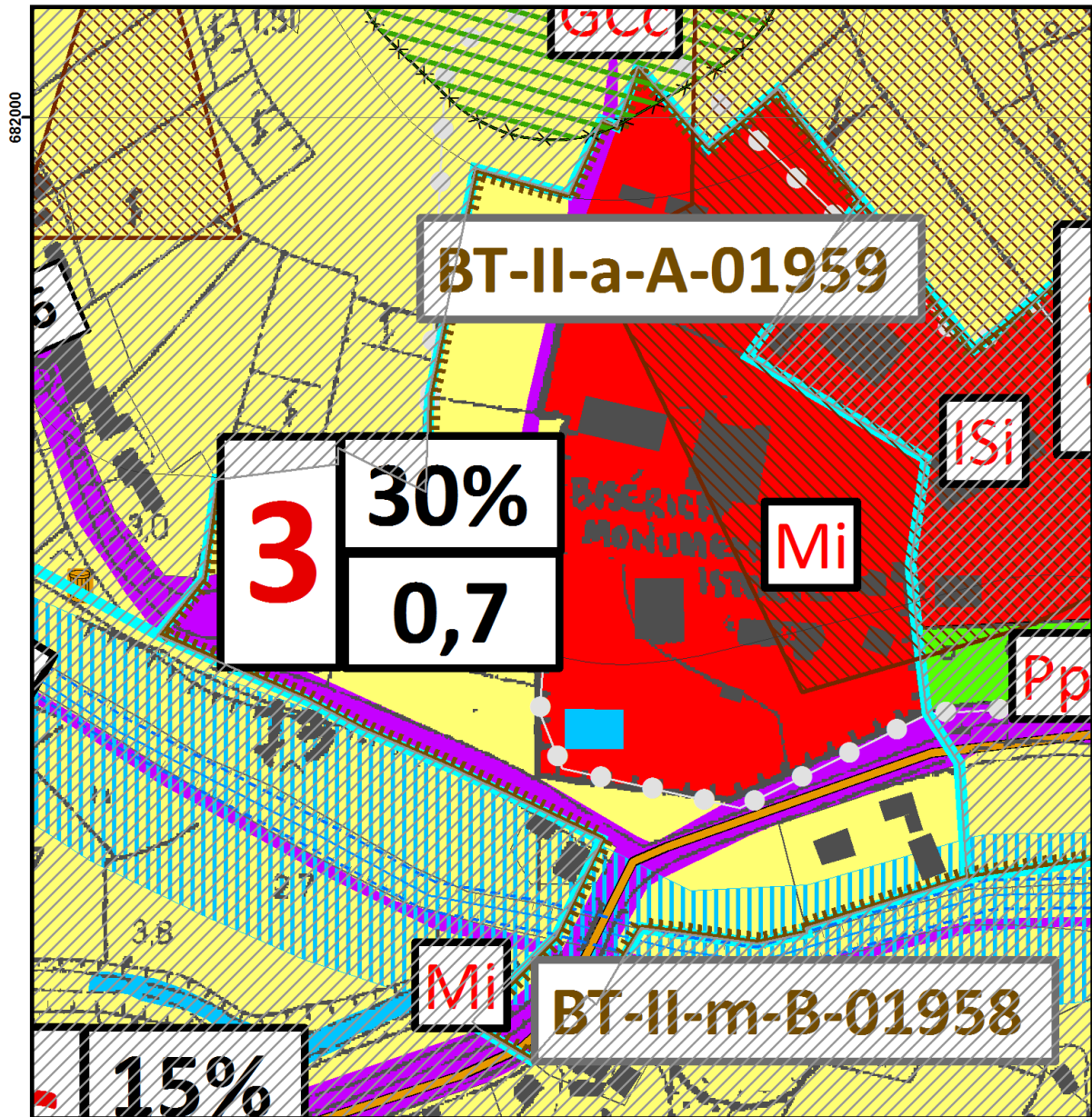
După aprobare, Planul urbanistic pentru zona construită protejată și Regulamentul aferent sunt opozabile în justiție. P.U.Z.C.P. reprezintă o documentație urbanistică *ce furnizează regulile și procedurile de " instituire, protecție și gestionare a zonelor protejate de importanța națională și de importanță locala.* Regulamentul întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările P.U.Z.CP.



U.T.R. 2
 P.U.G. COȘULA
 - sat Coșula -



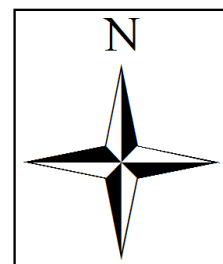
0 15 30 60 90 120
 m



U.T.R. 3

P.U.G. COȘULA

- sat Coșula -



0 15 30 60 90 120
 m

STUDIU URBANISTIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE

Analiza încadrării zonei în intravilanul localității conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanțul teritorial)

Încadrare în planul unității administrative - teritoriale

Zona de amplasare a complexului Cosula este în partea nord-vestică a satului Coșula. Conform PUG avizat 2002, zona face parte din UTR 8: zona centrală cu subzonele Isal a construcțiilor administrative, subzona IScl a construcțiilor de cult, Isîl a construcțiilor de învățământ, Ppl monumente istorice înscrise în lista monumentelor, funcțiunea dominantă a zonei fiind cea de instituții publice și servicii, instituții de cult, locuințe. Conform PUG, zona M-rii Coșula este tratată ca o zona de protecție R = 200m, conform L. 422.

Prin acest PUZ se propune ca zona delimitată pentru protecția M-rii Coșula să includă și zonele limitrofe ale acesteia, zone de a căror organizare depinde percepția ansamblului format din monumente medievale ce aparțin propriu-zis Coșulei: podul de peste Miletin, parcul și școala, embrionul de nucleu central al comunei creat în jurul primăriei, elemente care sunt percepute însă împreună cu monumentele medievale, ca un ansamblu. Reorganizarea zonei va constitui un nucleu de dezvoltare a zonei centrale a satului Coșula, în condițiile de protecție și evidențiere a monumentelor și vestigiilor arheologice ce sunt imaginea emblematică a acestuia.

Conform PUG 2002, zona protejată a Ansamblului Coșula face parte din UTR 8 și cuprinde strict Ansamblul Coșula fără zone de protecție pentru acesta, conform Legii 422. Această zonă este în suprafață de 46.650 mp. Conform actualului PUZ, zona de protecție s-a majorat la 80.220 mp.

Prin prezentul PUZ se propune lărgirea zonei de protecție pentru asigurarea unui regim de construire zonal ce va evidenția monumentele și ansamblul rural creat de acestea și elementele mai noi din zonă.

Prin PUZ se propune ca zona delimitată pentru protecția Ansamblului Monahal Coșula să includă și zonele limitrofe ale acesteia, zone de a căror organizare depinde percepția ansamblului format din monumente medievale și elemente de dată mai recentă construite pe acest sit, care sunt văzute însă împreună cu monumentele medievale, ca un ansamblu. Analiza situației existente ce cuprinde zona centrală a localității Coșula delimitează zona protejată astfel:

- la nord - Limita incinta M-rii și apoi pe limite de terenuri în lungul drumului sătesc ;
- spre est - pe limite de proprietăți în lungul drumului sătesc de lângă primărie (se include frotul format din primărie și următoarele două proprietăți situate la nord față de acesta spre sud - pe limite de proprietăți, în lungul DJ 208 H între DS 1 și DS 2 (drumul ce deservește M-rea Coșula, incluzând primul rând de proprietăți de după acest drum);
- spre vest-pe limite de proprietăți, între DJ 208 H, incluzând și podul din sec. al XVII-lea drumul DS 2 incluzând primul rând de proprietăți situate la vest față de acesta.

Motivație legală - zona protejată este conform Legii 422, a prevederilor PUG, cerințelor delimitării virtuale a lui M-rii și zonelor de acces în aceasta, inclusiv proprietăți ce au fost în vechime ale mănăstirii.

Motivație istorică - zona a fost atribuită sitului arheologic al M-rii, zonelor de interes istoric și arheologic de acces la aceasta, zonei în care s-a suprapus dezvoltarea actuală a centrului de comună din etapa medievală până în etapa modernă (sf. sec. XIX și începutul sec. XX);

Motivație rurală. Delimitarea permite:

- Evidențierea centrului istoric compus din monumente medievale ce aparțin ansamblului m-rii și elemente de dezvoltare modernă de la începutul secolului XX și până în prezent;
- protecția față de intervenții nedorite a acestei grupări de construcții monumente și dotări, punerea în valoare \ un ansamblu a acestora;

Motivație funcțională. Delimitarea aleasă permite:

- realizarea unor elemente funcționale pentru revitalizarea ansamblului M-rii și podului, de accese mai facile carosabile și pietonale cu revitalizarea spațiilor publice pentru punerea în valoare a monumentelor;
- restaurarea monumentelor cu elemente funcționale ce permit includerea în acestea de elemente funcționale necesare actuale, lucru ce va duce la gestionarea lor corectă și crearea surselor pentru întreținerea lor.

Axe vizuale. Delimitarea permite:

- realizarea unor axe vizuale de punere în valoare a monumentelor, citirea lor ca un ansamblu, delimitarea vizuală a ansamblului și monumentelor în parte din contextul natural și urban actual;
- corecția eventualelor intervenții necontrolate;
- reglementarea protecției imaginii ansamblului și monumentelor în contextul natural și construit.

Propuneri de dezvoltare zonală

Propuneri privind atitudinea față de țesutul rural cu toate componentele sale (parcelar, trama stradală, volume construite, spații libere) concretizată în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare.

Documentația PUZ asigură realizarea cadrului **legal** pentru rezolvarea următoarelor probleme:

- stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de dezvoltare urbanistică complexă a ariei luate în considerare, analizată, în cadrul localității;
- asigurarea posibilităților de înscriere a oricăror tipuri de operații punctuale și sau areale, garantând coerența rezultatului lor;
- determinarea modului de utilizare a terenului cuprins în perimetrul ariei vizate;
- stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice specifice.

Pentru **monumente** se prevede:

Cercetarea arheologică a zonei M-rii. Cercetarea arheologică și istorică va asigura punerea în valoare a vestigiilor, luarea măsurilor corecte de restaurare a „Ansamblului Coșula” ca loc arheologic, spațiu urban, arhitectural format din relaționarea dintre monumente constituite în epoci diferite, ce sunt citite împreună.

Protejarea

Privește:

1. țesutul urban, cadrul natural valoros;
2. zona din jurul monumentelor și ansamblului conform definiției date (ca loc arheologic, spațiu urban, arhitectural format din relaționarea dintre monumente constituite în epoci diferite, ce sunt citite împreună), modul de punere în valoare a acesteia;
3. monumentele în sine, formate din construcțiile din lista monumentelor, privite singular și ca un ansamblu.

Conservarea

Conservarea implică componentele ansamblului precum și a podului medieval statuii lui Petru Rares , a altor obiective de interes memorial din zona

Restaurare și reconstrucție

Aceasta atitudine se va lua față de: Mănăstirea Coșula - BT-II-a-A- 01959 este formată din mai multe obiective dintre care unele de mare valoare arhitectonică, artistică, urbanistică. Astfel menționăm:

- Biserica cu hramul Sf. Nicolae BT-II-m-A01959 -01
- Casa egumenească - din sec. al XVIII-lea, BT-II-m-A- 01959 -02, o construcție dusă în stare de ruina în urma intervențiilor din perioada 1990-1995,
- Turnul clopotnița, BT-II-a-A- 01959 -06, construcție de sec. XVII, realizata pe fundațiile unei construcții mai vechi;
- zidul incintă - BT-H-m-A- 01959 -07 construcție cu fundații din sec. al XVII-lea și parament datînd din sec. al XIX-lea;
- Trapeza și cuhniile BT-II-m-A- 01959 -04, -05 construcție ce se prezintă la nivel de fundații și un sistem de hrube, elemente parțial cercetate;
- arhondaricul - BT-H-m-A-01959-03, construcție realizată la comanda domnitorului Dimitrie Sturza în anul 1848. Construcția din prezent este rezultatul a secative adăugiri , ce îmbracă pe 2 laturi clădirea inițială.
- podul din secolul XVII, peste râul Miletin BT-II-m-B-01957

Atitudinea față de tesutul urban

În toate zonele se propune păstrarea de lotizări pentru locuințe și dotări. Se propune păstrarea și extinderea nucleului de spații publice pentru activități publice și culturale de centru de localitate, prin extinderea, introducerea de zone verzi, limitarea regimului de înălțime pe anumite zone pentru a conserva imaginea monumentelor, păstrarea culorilor de vizibilitate spre monumente. Considerăm ca pentru zona delimitată este necesară o operație de renovare caracterizată prin:

- a) **eliberarea Ansamblului Coșula** de construcții parazitare în interiorul incintei și în exteriorul acesteia, depistarea prin cercetări arheologice a limitelor spre est, sud și vest a altor vestigii bănuite ca ar exista;
- b) *amplificarea în continuare spre nord a zonei punere în evidență a monumentelor,*
- c) prezervarea cadrului natural și prezentarea vestigiilor arheologice în cadrul parcului din zona PV;
- d) realizarea de zone verzi „VP” pentru punerea în valoare a monumentelor și vestigiilor arheologice;
- e) reanalizarea unor dotări existente zone D1, D2, pentru armonizarea arhitecturii acestora și a cadrului urban cu zona monumentelor;
- f) posibilitatea introducerii unor dotări noi pentru completarea cadrului urban, în condiții stricte privind regimul de înălțime, culorile vizuale ce trebuie lăsate spre monumente, arhitectura, cadrul natural;
- d) îmbunătățirea calității vizuale (perspective la distanță) spre Ansamblul Coșula și spre celelalte monumente prin păstrarea unor culori vizuale ce implica limită de înălțime pentru construcții sau interdicție de construire;
- e) îmbunătățirea calității vizuale (perspective la distanță), prin păstrarea pe zona de versant zona L a construcțiilor de tip izolat de dimensiuni mici și regim de înălțime maximă P+1, dotate cu șarpantă.

Se mai reglementează de asemeni:

- renovarea fațadelor construcțiilor existente;
- extensia zonei de atracție a Ansamblului Coșula prin păstrarea zonei tradiționale de construcții izolate mici, medii cu regim de înălțime maximal P+I.

Prin regimul de înălțime, dispunerea volumelor construite, este gândită păstrarea imaginilor vizuale ce pot fi transformate în imagini reper pentru Curtea Domneasca ca ansamblu și pentru celelalte monumente.

Punerea în valoare a arhitecturii existente

Se va realiza prin:

- Prevederea de reparații, renovări fațade la imobilele existente cu utilizarea de elemente ale arhitecturii tradiționale după proiecte de specialitate;
- Reconversia unor imobile pentru dotări, cu păstrarea arhitecturii tradiționale;
- Prevederea de restaurări, reabilitări, consolidări pentru monumente după cum urmează:

Mănăstirea Coșula situată la sud de Municipiul Botoșani și la 20 Km față de acesta. Ansamblul, înscris în LMI la poziția BT-II-a-A-01959 este format din mai multe obiective dintre care unele de mare valoare arhitectonică, artistică, urbanistică. Astfel menționăm :

- biserica cu hramul Sf. Nicolae BT-II-m-A-01959 -01
- casa egumenească-din sec. al XVIII -lea BT-II-m-A- 01959 -02, o construcție dusă în stare de ruina în urma intervențiilor din perioada 1990-1995 ,
- turnul clopotnița, BT-II-a-A-01959 -06, construcție de sec. XVIII realizată pe fundațiile unei construcții mai vechi;
- zidul incintă- BT-II-m-A- 01959 -07 construcție cu fundații din sec. al XVII-lea și parament datând din sec. al XIX-lea;
- trapeza și cuhniile BT-II-m-A- 01959 -04, -05 construcție ce se prezintă la nivel de fundații și un sistem de hrube, elemente parțial cercetate;
- arhondaricul - BT-II-m-A-01959-03, construcție realizată la comanda domnitorului Dimitrie Sturza în anul 1848. Construcția din prezent este rezultatul a succesive adăugiri, ce îmbracă pe 2 laturi clădirea inițială. În exteriorul ansamblului este situat pe DJ 208 H, podul din secol XVII, peste râul Miletin BT -II-m-B-01957.
- înlăturarea elementelor străine ce au fost adosate monumentelor sau din zona de percepție a lor;
- punerea în valoare a unor vestigii arheologice prin lapidarii, marcaje, plăci memoriale.

Punerea în valoare a potențialului cultural tradițional

Potențialul cultural tradițional este reprezentat de tradiția târgului Coșula.

Pentru punerea în valoare a acestor elemente se reglementează următoarele:

TRANSFORMAREA ZONEI DIN JURUL "ANSAMBLULUI COSULA" PRIN:

- amplificarea vizibilității monumentelor prin amenajarea de spații verzi cu amenajări peisagistice în jurul lor,
- crearea de lapidarii în care se vor putea expune vestigii arheologice;
- remodelarea spațiilor din centrul rural pentru restabilirea continuumului rural;
- punerea în evidență a acceselor la M-re și a zidului acesteia, crearea unor unghiuri de vizibilitate spre aceasta;
- crearea în acest nucleu central al localității de dotări moderne care să nu fie vizibile în contextul la zi al monumentelor, a unui microclimat tradițional cultural;

POLITICI LOCALE SI ZONALE de a face cunoscute calitățile, importanța localității și a Zonei Ansamblului Coșula:

a) la macronivel

- la nivelul localităților înfrățite;
- prin schimburi cu alte localități create în același fel din străinătate și țară;
- prin promovarea grupurilor "de schimb" turistic și pelerinaj;
- prin includerea zonei în perimetrul turismului de weekend și a celui de concediu cu trasee prestabilite;

b) la nivel local:

- prin sistem de promovare cu indicatoare, semnale, care să puncteze prezența monumentelor, ansamblului, istoria locului.

Se prevede de asemenea:

- realizarea unor parcaje și a unor spații verzi corespunzătoare valorii monumentelor și zonei;
- demolarea anexelor ce constituie sau participă ca front la drumurile principale care asigură legătura vizuală cu monumentele și care subvaluează zona și/sau obturează monumentul, ansamblul.

DEMOLARE

- demolarea construcțiilor anexe realizate la întâmplare, din materiale perisabile și aflate în stare avansată de degradare și reconstruirea lor grupat pe cât posibil, în forme și materiale tradiționale.

COMPLETARE

- semnalizarea turistică a monumentelor de arhitectură, a funcțiunilor propuse în zonă, a istoricului zonei;
- realizarea rețelilor edilitare numai în sistem îngropat;

SCHIMBĂRI DE UTILIZARE

- Amenajarea și modernizarea zonelor dintre limita de proprietate și locuințe și dotări ca spații verzi
 - grădini de fațada și eliminarea zonelor în paragină, neestetice, din zonele vizibile ale căilor de acces;
- reglementarea regimului de plantare a terenului pe zona de nord de versant și din jurul monumentelor;
- reevaluarea și refuncționalizarea spațiilor existente și nou construite din zona studiată;
- modernizarea caracteristicilor funcționale a unor monumente, cu păstrarea compatibilității dintre funcțiune și tipologia de spațiu restaurat ce poate fi pusă la dispoziție conform principiilor restaurării.

ELIMINAREA SAU DIMINUAREA SURSELOR DE POLUARE

Lucrările de prevenire și combatere a poluării au caracter obligatoriu. Zona construită protejată se propune ca zonă ECOLOGICĂ.

Se urmărește menținerea în echilibru a raportului: mediu - cadru construit, prin acțiuni specifice;

- reabilitarea peisagistică a cadrului natural a zonelor adiacente străzilor,
- reconstrucția peisagistică a cadrului monumentelor,
- prezervarea zonei parcurilor, plantarea controlată a zonei,
- regenerarea suprafețelor plantate și amenajărilor peisagistice în cadrul loturilor cu dotări publice a zonelor intersecțiilor, zonei cu pericol de inundație și alunecare;
- îmbunătățirea și dezvoltarea infrastructurii prin:

- a. realizarea unor rețele magistrale de canalizare, apă;
- b. realizarea de racorduri noi de apă și canalizare la toate obiectivele din zonă;
- c. salubritatea corespunzătoare a zonei prin :
 - coșuri de gunoi;
 - infunierea unui serviciu public de menținere a curățeniei în zona publică;
 - depozitarea deșeurilor menajere de la populație și instituții, în containere specializate pe tipuri de deșeuri, amplasate în spații ce nu sunt vizibile din zona publică;
 - ridicarea deșeurilor și depozitarea lor în condiții ecologice, la punctele de colectare;

Consolidarea și restaurarea, respectarea cerințelor de modernizare a construcțiilor monumente istorice din ansamblu

Consolidarea construcțiilor, valorificarea ruinelor, se va face în baza concluziilor expertizelor tehnice ce se vor realiza pentru fiecare obiectiv conform "Temei program" din cadrul acestui contract. Conform vizualizării construcțiilor și releveelor efectuate se estimează operații de restaurare, consolidare , punere în valoare componente artistice, modernizare, după caz în funcție de obiectiv.

Biserica Sf. Nicolae

Prin expertiza tehnică s-a stabilit starea fizică a clădirii și se vor lua măsuri de închidere a fisurilor existente (inclusiv la portalul de intrare original de piatră fisurat și desprins din zidăria de piatră)

Se estimează ca se va putea păstra șarpanta și învelitoarea existentă.

Se va realiza un dren perimetral pentru îndepărtarea apelor din versant de fundația bisericii.

Se vor realiza operații de eliminare a apei și a mușgaiului din pereții interiori și exteriori.

Pentru restaurarea componentelor artistice, pictura interioară și exterioară se execută un proiect separat, realizat de un specialist atestat.

De asemenea, în cadrul monumentului există o catapeteasmă din lemn, sculptată și pictată, ce datează din sec. al XIX-lea, de o deosebită valoare artistică. În cadrul proiectului va fi cuprinsă și restaurarea acestei catapetesme.

În cadrul monumentului se vor înlocui instalațiile existente de iluminat și încălzire cu unele noi, realizate profesionist astfel încât să nu degradeze monumentul și să asigure condiții de conservare a picturii.

Din exterior biserică va fi pusă în valoare din planul apropiat prin amenajări peisagistice și iluminat architectural, iar din planul îndepărtat prin remodelarea peisagistică a incintei și împrejurimilor astfel încât ansamblul și monumentul să fie evidențiate.

Biserica are următorii parametri:

- Ac = Ad = 136,0mp
- înălțimea la cornișă 8,0m
- înălțimea la turlă 18,0m

Casa egumenească

S-a expertizat ruina și se vor avea în vedere operații de consolidare a zidurilor existente, reconstrucție, refacere a celorlalte elemente după planurile originale și după fotografii de arhivă. Menționăm faptul că în prezent construcția nu mai dispune de nici o utilitate, instalație.

Operațiile de restaurare, consolidare, reconstrucție, modernizare, vor consta în:

- Aducerea construcției la forma inițială a acesteia;

- Reabilitarea termică a acestei construcții;
- Dotarea acesteia cu instalații de iluminat, sanitare, de încălzire, ventilație, siguranță, iluminat decorativ.

La parter se vor amenaja:

- spațiu acces public (vânzare bilete, informare turistică, magazin vânzare suveniruri, garderobă, cafee (spațiu alimentație publică), grup sanitar, punct acces în zona muzeală, spațiu pentru expoziții muzeale pentru expunerea obiectelor de tezaur cultural, religios și spațiu pentru organizarea seminarii conferințe, expoziții itinerante (sală multifuncțională).

La etaj se vor organiza:

- sala tematica și bibliotecă cu aparatura de proiecție,
- atelier pictura gravura taică și religioasă, legat de o sala de expoziție pentru pictura, gravura icoane;
- birou stareț;

Se va putea amenaja podul înalt ca spațiu de mansarda. În acest spațiu vor funcționa:

- 4 săli de restaurare și grupuri sanitare, vestiar pentru restauratori .

Se vor amenaja hrubele din subsol ca spațiu muzeal.

Se vor realiza integral instalațiile construcției. Pentru zona de muzeu se va realiză un iluminat muzeal, condiționarea aerului, camere de supraveghere pentru evitarea efracției. Pentru sala de seminarii, conferințe și bibliotecă se va introduce de asemenea instalație de condiționare aer si instalație audio video, sonorizare.

Se vor restaura fațadele și se va reface aspectul exterior al clădirii după fotografii, documente de arhivă.

Se vor restaura caracteristicile interioare si finisajele încăperilor.

Se va realiza un iluminat exterior arhitectural, pentru punerea în valoare a obiectivului.

Pentru construcție se se vor obține următorii parametri:

Subsol - 175mp

Parter 612,0mp

Etaj 612,0mp

Mansarda 350,0mp

AC = 612,0mp , AD = 1749,0mp.

Înălțimile nivelelor și ale șarpantei, învelitorii se mențin cele din construcția existentă, reconstituită după fotografii și relevee mai vechi,

Arhondaric

Se va expertiza construcția și se va remodela în sensul realizării unei restaurări a aspectului său inițial, în consonanță cu Biserica Sf. Nicolae și Casa Egumenească.

Se va realiza reabilitarea termică a construcției și se vor realiza instalații interioare moderne, instalații pentru asigurarea condițiilor de siguranță la foc si antiefracție. Se va restudia sistematizarea verticală, pentru consolidarea terenului, realizarea de drenuri pentru îndepărtarea apelor pluviale de fundații, resistemizarea terenului pentru realizarea unor accese facile.

Se proiectează păstrarea funcțiunilor actuale, cu înscrierea lor în Legea 10, normele sanitare, PSI. Se vor remodela fațadele, învelitoarea după fotografii de epocă, finisajele exterioare si timplaria fiind în armonie cu cele ale bisericii. Capacitățile proiectate vor fi: $Ac = 168,0mp = Ad$, $pivnița = 90,0mp$

Trapeza și cuhnii

Se vor face următoarele operații:

- se vor descoperita ruinele sub supraveghere arheologica sau de către echipa de arheologi;

- se va face releveul ruinelor, beciurilor, expertiza acestora. In baza concluziilor raportului arheologic se vor reconstrui zonele de subterane și se vor marca la nivelul solului zidurile fostei construcții. Zona subterană va putea fi organizata ca muzeu de arta medievala religioasa sau cu un alt subiect.

- spațiul interior va fi iluminat și sonorizat, dotat cu instalații de alarmă, efracție. Din exterior, ruinele vor fi iluminate (iluminat decorativ architectural) puse în valoare într-un spațiu verde. S = 182,16mp

Turnul Clopotnița

Se vor realiza următoarele:

- Expertizarea construcției;
- operații de subzidiri, izolare fundații, ziduri, realizare dren perimetral pentru îndepărtarea apelor pluviale, închidere fisuri, recondiționare finisaje,
- restaurarea fațadelor;
- crearea accesului în turn și montarea unui clopot sau a unei instalații audio, realizarea unei belvederi de la nivelul de acces al clopotelor;
- dotarea obiectivului cu instalații antifoc și antiefracție;
- realizarea sistematizării verticale în jurul turnului pentru acces, îndepărtarea apelor pluviale;
- realizarea iluminatului decorativ pentru acest obiectiv.

Ac turn = 36mp AD turn = 98 mp. H,max. Turn = 14,50m

Zidul de incintă

Prin vizualizarea acestuia se constată necesitatea realizării următoarelor operații:

- eliminarea igrasiei, injectări, înlocuiri de cărămizi deteriorate, parțial subzidiri consolidări, reparații ale învelitorii din țigla a zidului, refacerea intrărilor, porților de acces, eventual crearea unui acces nou în partea de est.
- În urma expertizării se vor stabili efectiv operațiile de reabilitare, restaurare.
 - Ac=Ad-455,0mp

Amenajarea sitului (incinta)

În incintă, în prezent nu exista o amenajare coerenta. În zona bisericii este realizată o peluza și o alee de acces. Vor fi necesare următoarele operații:

- amenajarea de spații verzi ce includ zone cu peluze, zone cu flori, zone cu plantații medii și înalte cu valoare peisagistică.
- pentru punerea în valoare a obiectelor monumente în parte și ca ansamblu
- se va realiza alternarea acestor elemente peisagistice cu alei pietonale ce vor lega toate obiectivele și vor asigura un circuit turistic, prelungirea spațiilor verzi cu zona de parc din domeniul public al Primăriei Coșula (ce se întinde între incinta M-rii și până în zona centrului localității), cu asigurarea unui acces din parc, dinspre centrul localității.

În cadrul spațiului verde din incinta proprietate se va studia amplasarea de bănci, foișor, coșuri de gunoi, alte obiecte de mobilier urban, semnale turistice, harta incintei cu poziționarea clădirilor, date istorice și eventual spre sud-vest unui eleșteu, dacă condițiile de teren o vor permite. De asemeni se vor prevedea căi de acces la incinta, de tip pietonal și carosabil, zone carosabile și pietonale ce separa fluxurile private ale vieții mănăstirii de cele pentru pelerinaj, vizitare, acces public. Se prevede realizarea de parcaje speciale pentru public și pentru mănăstire.

- În întreaga zona se vor reface utilitățile.
- Sincinta ce se amenajează = 17.474,0mp

Capacități proiectate

În sinteză, capacitățile din punctul de vedere al construcțiilor și amenajărilor sunt:

- teren cu construcții și amenajări: = 17474,0mp;
- amenajări drumuri, dalaje pietonale, parcaje parcaje: 750 mp;
- Restaurări monumente:
Biserica Sf. Nicolae: Ac = Ad = 136,0mp, înălțimea la cornișă 8,0 m, înălțimea la turla 18,0m
Casa egumenească: Subsol - 175mp, Parter 612,0mp, Etaj 612,0mp, Mansarda 350,0 mp AC = 612,0 mp, AD = 1749,0 mp.
- înălțimile nivelelor și ale șarpantei, învelitorii se mențin cele din construcția existentă, reconstituită după fotografii și relevee mai vechi.

Arhondaric

Ac= 168,0 mp = Ad, pivnița = 90,0 mp, înălțimea parterului = 2,70m
 înălțimea totală a construcției = 6,30 m,

Trapeza și cuhniile

S = 182,16mp H interior = 3.50m

Turnul clopotnița

Ac turn = 36mp, AD turn = 98 mp. Hmax turn = 14,50m

Zidul de incintă

Ac=Ad - 455,0 mp

Dalaje pietonale, refacere scări acces, rampe

S = 3000,0 mp

Total teren amenajat = 17.474,0mp

În intravilanul localității Coșula, în Unitatea Teritorială de Referință 2 și Unitatea Teritorială de Referință 3, în partea centrală a satului, sunt localizate monumentele istorice înregistrate în Lista Monumentelor Istorice a județului Botoșani.

În centrul satului Coșula se află **monumentul istoric de valoare națională (grupa A) denumit mănăstirea "Sf. Nicolae" Coșula**, inventariat în Lista Monumentelor Istorice a județului Botoșani cu codul BT-II-a-A-01959, datând din secolele XVI – XIX, cu următoarele componente:

NR. CRT.	COD LMI 2004	DENUMIRE	LOCALITATE	DATA
1.	BT-II-a-A-01959	Mănăstirea „Sf. Nicolae” Coșula	Coșula	Sec. XVI - XIX
2.	BT-II-a-A-01959.01	Biserica "Sf. Nicolae”	Coșula	1535; cu transf. 1858
3.	BT-II-a-A-01959.02	Casa egumenească	Coșula	Sec. XVII
4.	BT-II-a-A-01959.03	Arhondaric	Coșula	1848
5.	BT-II-a-A-01959.04	Trapeză	Coșula	Sec. XVII
6.	BT-II-a-A-01959.05	Cuhniile	Coșula	Sec. XVII
7.	BT-II-a-A-01959.06	Turn clopotniță	Coșula	Sf. sec. XVIII

NR. CRT.	COD LMI 2004	DENUMIRE	LOCALITATE	DATA
8.	BT-II-a-A-01959.07	Zid de incintă	Coșula	Sec. XVII
9.	BT-II-m-B-01958	Podul de piatra Coșula	Coșula	sec. XVIII

Sursa: <http://www.cultura.ro/sectiuni/Patrimoniu/Monumente/lista/botosani.pdf>

În partea de sud-vest a UTR 3 se află și monumentul de interes județean podul de piatră Coșula, cod BT – II – m- B – 01958.

Conform **Legii nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, TITLUL II: Protejarea monumentelor istorice, CAPITOLUL I: Monumentele istorice**, Art. 8 - (1), pentru fiecare monument istoric se instituie *zona de protecție*, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

În **localitățile rurale, în interiorul intravilanului zona de protecție** la monumentele istorice este de **200 metri**, distanță măsurată de la limita exterioară a terenurilor pe care se află monumentele istorice.

Zona de protecție din jurul unui monument este o porțiune de teren delimitată și trecută în regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau în imediata vecinătate a monumentului, decât . Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual.

Conform Art. 8 – alin. 3, din **Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, TITLUL II: Protejarea monumentelor istorice, CAPITOLUL I: Monumentele istorice**, în zona de protecție a monumentelor istorice pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.

Astfel, conform **ART. 22, alin. (2)**, din **CAPITOLUL I: Monumentele istorice, TITLUL II: Protejarea monumentelor istorice**, din **Legea 422/2001**, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- a) toate lucrările de cercetare, construire, extindere, reparare, consolidare, conservare, restaurare, amenajări peisagistice, precum și orice alte lucrări care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice, inclusiv reparațiile curente, lucrările de întreținere și iluminarea interioară și exterioară de siguranță și decorativă;
- b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) *amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;*
- d) schimbări ale destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e) strămutarea monumentelor istorice;
- f) *amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.*

Conform **LEGII nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, TITLUL II: Protejarea monumentelor istorice, CAPITOLUL I: Monumentele istorice**, pentru monumentele istorice se prevede:

Art. 8 - (1) Pentru fiecare monument istoric se instituie *zona sa de protecție*, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

(2) Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii.

(3) În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.

(4) Procedura de delimitare și instituire a zonelor de protecție se stabilește prin ordin al ministrului culturii și cultelor, care va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Art. 9 - (1) Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

(2) Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

(3) Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituți poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

(4) Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.

Art. 10 - (1) Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege.

(2) Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.

Art. 22 - (1) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii și Cultelor; fac excepție intervențiile determinate de forță majoră, cu condiția ca modificările să fie reversibile.

(3) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) sunt eliberate numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autorizațiile prevăzute la alin. (3), emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.

(5) Obligația privind folosința monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii.

Art. 23 - Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în ansambluri, situri sau zone de protecție a monumentelor istorice, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor, al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Art. 24 - (1) Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate al imobilului, se fac sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Cultelor, respectiv ale direcțiilor pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București, cu personal atestat și agreeat, în condițiile legii.

(2) În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice

sanțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.

(3) Expertizarea structurală a monumentelor istorice și verificarea tehnică a proiectelor de consolidare a monumentelor istorice se fac numai de experți și verificatori tehnici, atestați de Ministerul Culturii și Cultelor pentru exigențele specifice domeniului monumentelor istorice, cu respectarea cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.

Art. 25 - În perioada efectuării cercetărilor arheologice și până la luarea deciziei finale asupra materialului arheologic descoperit de instituțiile abilitate conservarea lucrărilor la monumentele istorice în cauză, precum și a mărturiilor arheologice descoperite revine atât responsabilului științific al șantierului arheologic, cât și instituției organizatoare, conform avizului Ministerului Culturii și Cultelor, respectiv al direcțiilor pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național județene, respectiv a municipiului București, în funcție de grupa în care monumentul istoric este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice.

Art. 26 - (1) Conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decopertate se face, în condițiile legii, de către autoritățile administrației publice locale, sub coordonarea unor specialiști și experți atestați.

(2) *Programul de conservare a monumentelor istorice înscrise în Lista cuprinzând monumentele istorice în grupa A se avizează de Ministerul Culturii și Cultelor, iar cel al monumentelor istorice înscrise în Lista cuprinzând monumentele istorice în grupa B se avizează de direcțiile pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național județene, respectiv a municipiului București.*

TITLUL IV: Responsabilitățile proprietarilor de monumente istorice și ale autorităților administrației publice locale

CAPITOLUL II: Atribuțiile autorităților administrației publice locale

Art. 46 - (1) În vederea protejării monumentelor istorice și a respectării prevederilor legale în acest domeniu **autoritățile administrației publice locale au următoarele atribuții:**

- a) cooperează cu organisme de specialitate și cu instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării monumentelor istorice și asigură punerea în aplicare și respectarea deciziilor acestora;
- b) asigură protejarea monumentelor istorice clasate, aflate în domeniul public sau privat al municipiului, respectiv orașului sau comunei, precum și a celor abandonate sau aflate în litigiu, alocând resurse financiare în acest scop;
- c) cooperează cu ceilalți proprietari sau administratori de monumente istorice;
- d) se pot asocia între ele, precum și cu persoane fizice sau juridice pentru realizarea unor lucrări de protejare a monumentelor istorice și pot înființa în acest scop instituții și servicii publice de interes local;
- e) participă la finanțarea lucrărilor de protejare a monumentelor istorice, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop în bugetele pe care le administrează;
- f) cuprind în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea monumentelor istorice, elaborează, actualizează și aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism privind monumentele istorice sau zonele protejate care conțin monumente istorice;
- g) iau măsurile tehnice și administrative necesare în vederea prevenirii degradării monumentelor

istorice;

h) includ în structura aparatului propriu compartimente specializate sau, după caz, posturi ori sarcini de serviciu precise în domeniul protejării monumentelor istorice.

(2) Autoritățile administrației publice locale au obligația să realizeze studiile de fundamentare, delimitare și instituire a zonelor de protecție a monumentelor istorice, folosind numai personal de specialitate atestat.

Art. 47 - Pentru protejarea monumentelor istorice din unitățile administrativ-teritoriale de competență **consiliile locale au următoarele atribuții:**

a) colaborează cu direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București, furnizând acesteia toate informațiile actualizate din domeniul protejării monumentelor istorice;

b) în vederea întocmirii sau modificării planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localităților, asigură elaborarea documentației pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice;

c) elaborează regulamentele de urbanism pentru zonele de protecție a monumentelor istorice și le aprobă numai pe baza și în condițiile avizului Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau al comisiei regionale a monumentelor istorice, după caz;

d) prevăd, în termen de 12 luni de la clasarea siturilor ca monumente istorice, fondurile bugetare necesare pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului aferente;

e) asigură elaborarea și aprobă programe speciale de prevenire a degradării monumentelor istorice din municipiul, orașul sau comuna respectivă, cu respectarea avizului Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau al comisiei regionale a monumentelor istorice, după caz;

f) la solicitarea direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București, împreună cu organele de poliție, interzic circulația vehiculelor grele și transportul de materiale explozive în zona de protecție a monumentelor istorice;

g) colaborează cu compartimentele specializate ale altor autorități ale administrației publice locale, în cazul în care monumentele istorice și zonele de protecție a acestora se află pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale.

Art. 48 - Primarul are următoarele atribuții specifice:



a) verifică existența tuturor avizelor de specialitate în domeniul monumentelor istorice și conformitatea autorizației cu prevederile acestora, precum și îndeplinirea dispozițiilor cuprinse în Obligația privind folosința monumentului istoric, conform prevederilor legale, asigură menționarea în autorizație a tuturor condițiilor conținute în avize la autorizarea lucrărilor asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona lor de protecție, respectiv la eliberarea pentru acestea a autorizației de funcționare;

b) ia măsuri pentru autorizarea cu prioritate a documentațiilor tehnice care se referă la intervenții asupra monumentelor istorice;

c) emite de urgență autorizația de construire, în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor, în vederea executării lucrărilor provizorii sau de intervenții urgente, de consolidare temporară și punere în siguranță a monumentelor istorice; valabilitatea autorizației de construire provizorie este de 6 luni, putând fi prelungită o singură dată cu încă 6 luni, și încetează o dată cu eliberarea unei autorizații de construire sau de desființare definitive;

d) dispune oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare în situația descoperirii de vestigii arheologice, hotărăște și, după caz, organizează paza acestora și anunță în cel mai scurt timp direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București;

e) asigură prin aparatul propriu de specialitate și în colaborare cu direcția pentru cultură, culte și

  <small>EN ISO 9001 EN ISO 14001</small> <small>Certificate No. 3035/12/2011 Certificate No. 1159/04/01/2011</small> S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small>	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică	Piese scrise	Pag 65/135
--	--	-----------------	---------------

patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București, aplicarea însemnelor distinctive și a siglelor de monumente istorice și controlează întreținerea lor de către proprietar;

f) asigură paza și protecția monumentelor istorice aflate în domeniul public și privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, precum și ale monumentelor istorice abandonate sau aflate în litigiu, semnalând de urgență direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București, orice caz de nerespectare a legii;

g) asigură efectuarea, împreună cu serviciile publice de pompieri, de acțiuni de prevenire și stingere a incendiilor la monumente istorice.

UTR 4 – SAT COȘULA - P.O.T. 30%, C.U.T. 0,90

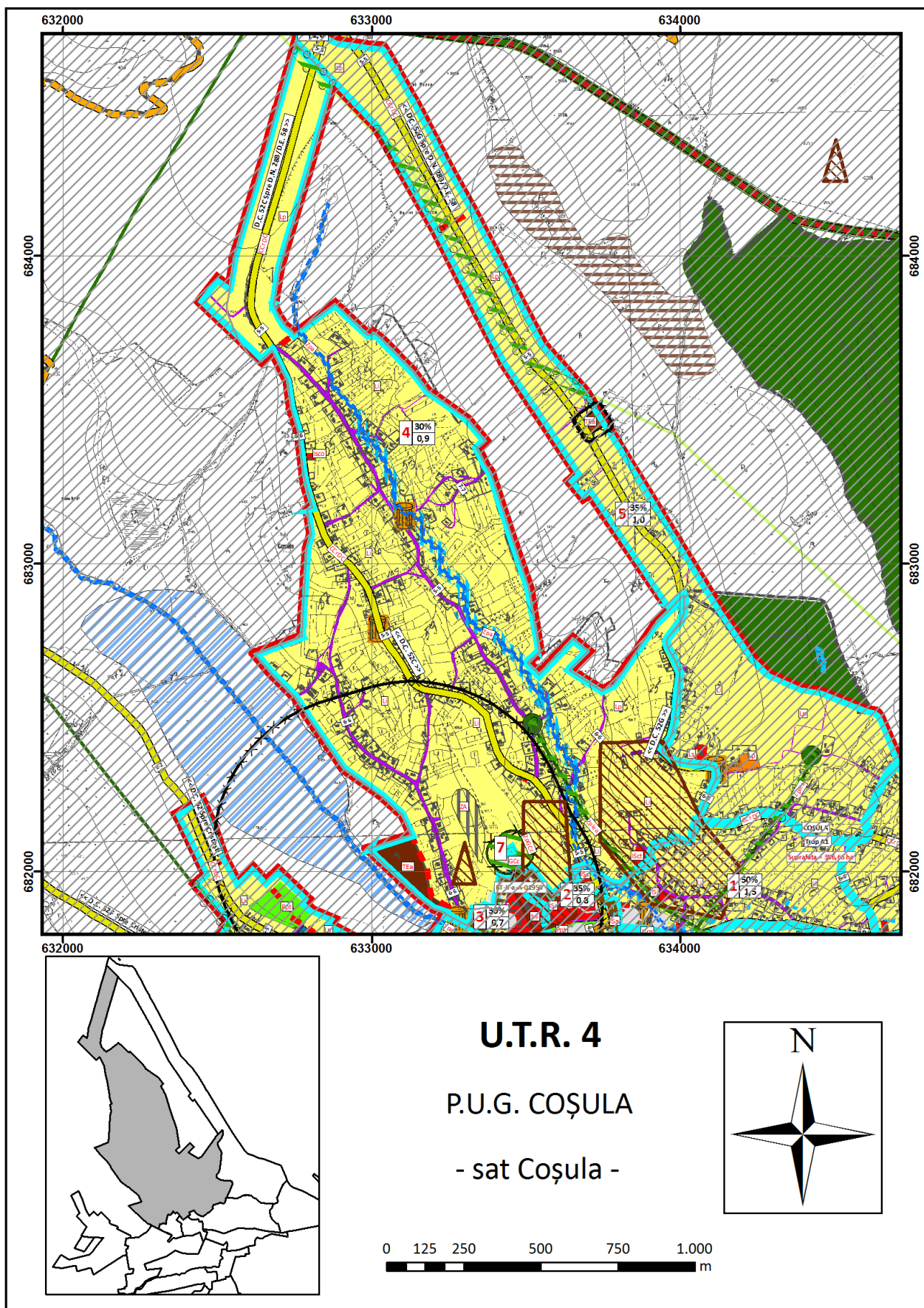
UTR 8 – SAT BUDA – P.O.T. 30%, C.U.T. 0,90

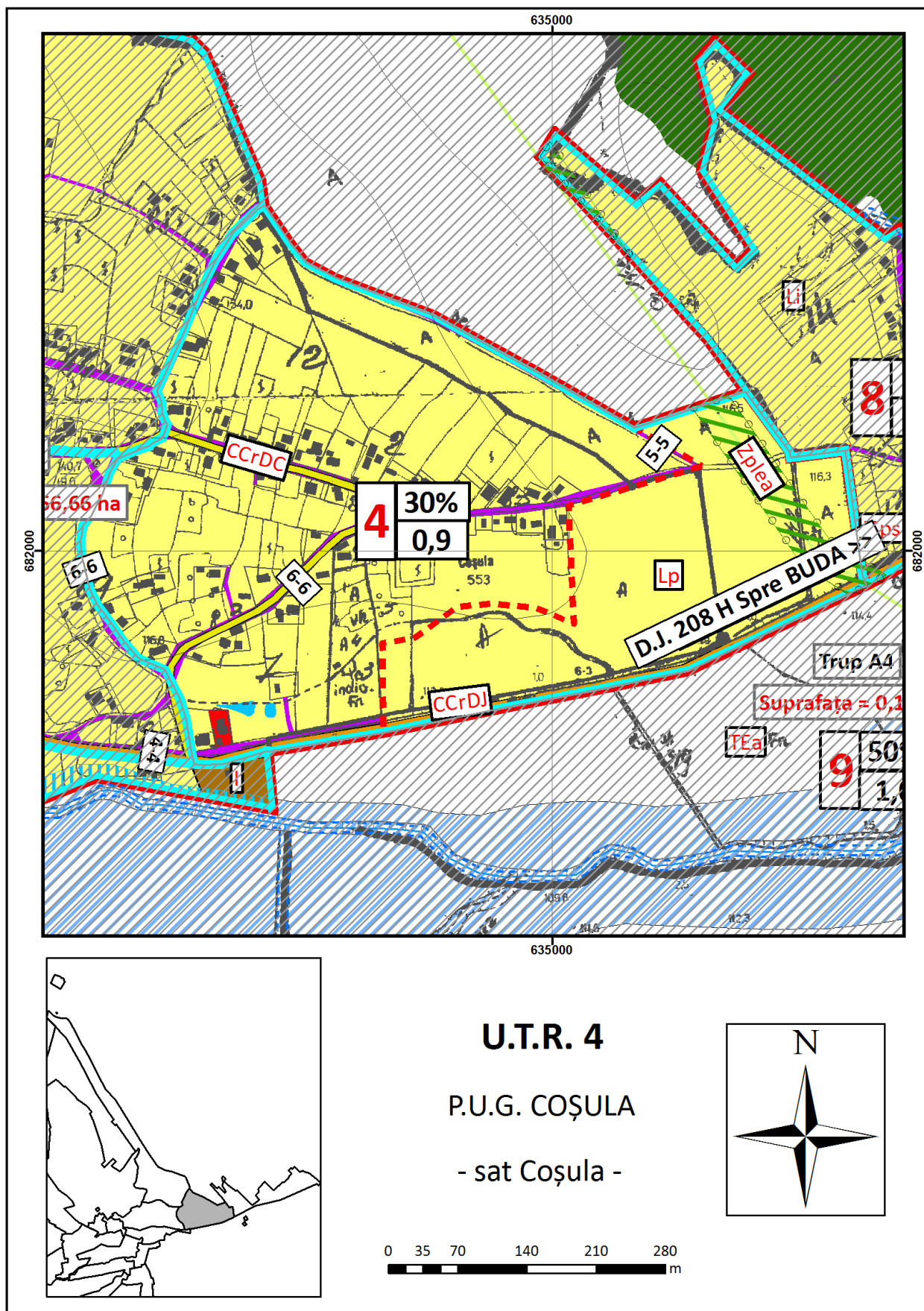
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU

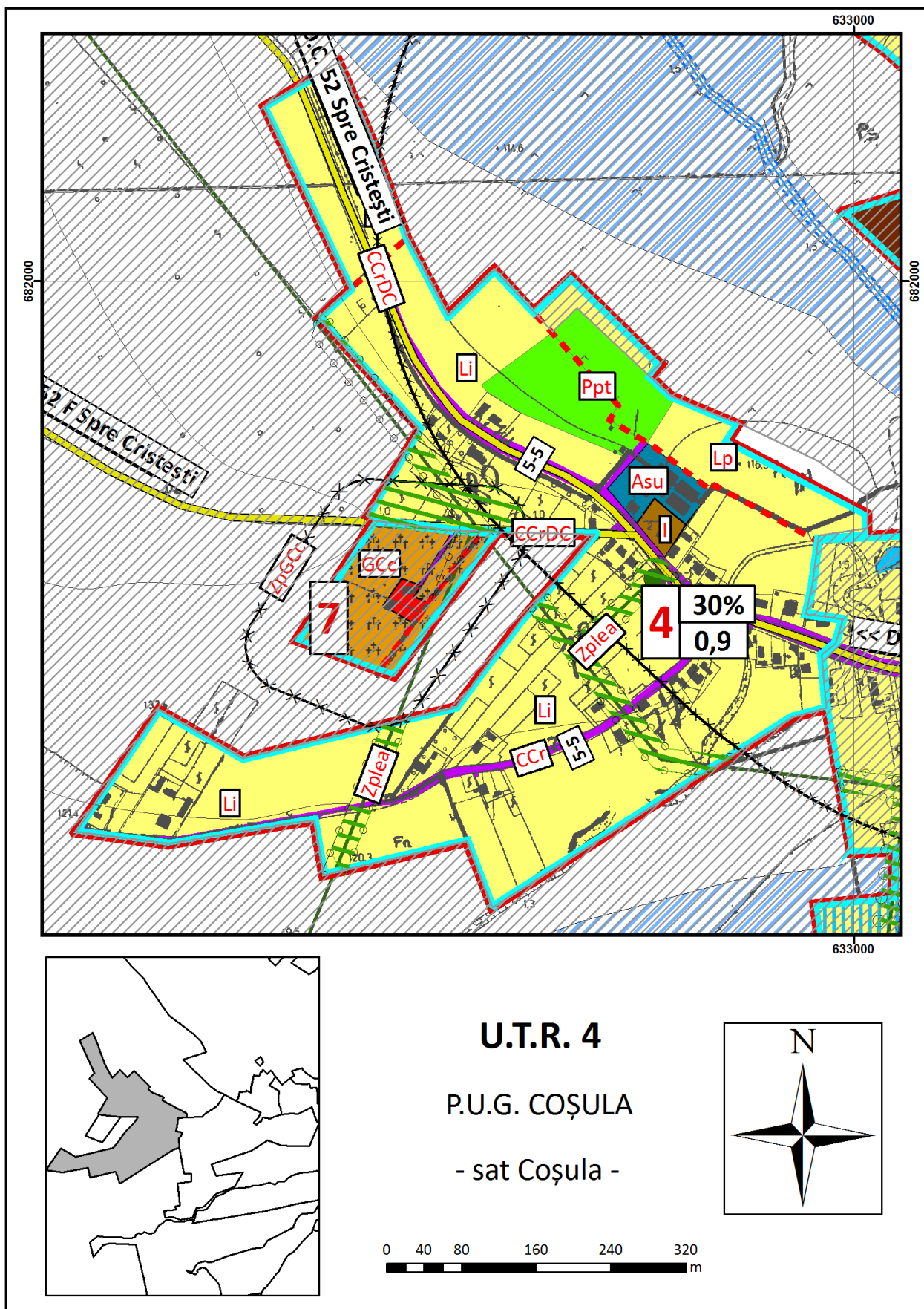
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

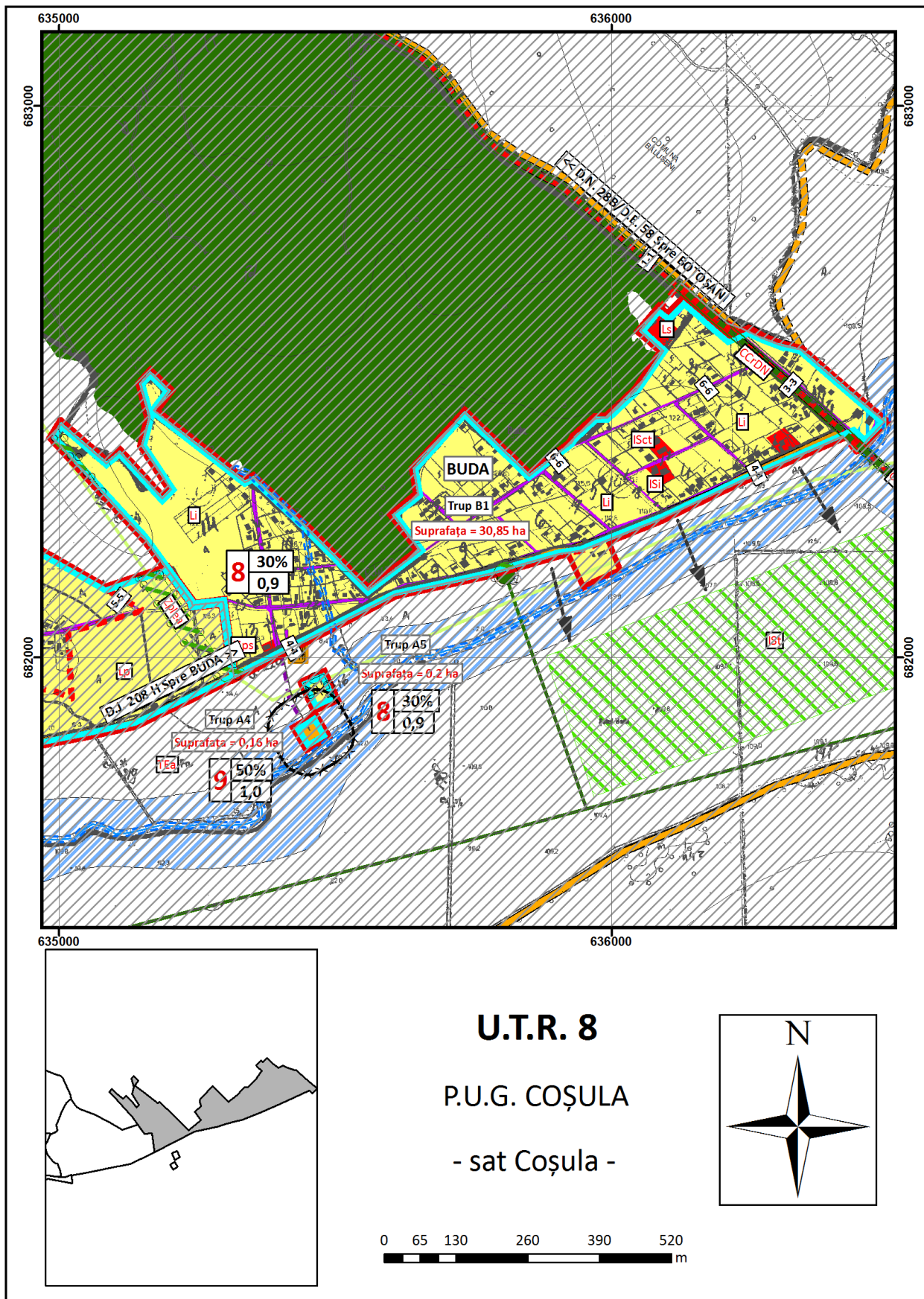
Zonele celor două UTR-uri se compun din locuințe individuale cu P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Zona reprezentată de UTR 8 este tranzitată de DN 28 B. Prezența drumului național impune respectarea reglementărilor și a condițiilor specifice de avizare solicitate de D.R.D.P. Iași.









SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici, izolate sau 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, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- In aria UTR 4 COȘULA și UTR 8 BUDA sunt admise construcții noi cu respectarea zonelor de protecție la drumul comunal, drumul județean, cimitir, drumul național, la cimitir, la ape;
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism PUZ și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33 -1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- In zonele hașurare - **PU** - Planuri Urbanistice, se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi sau schimbarea funcțiunii unor terenuri, după avizarea PUZ în cadrul Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

• **Primăria comunei Coșula, prin intermediul serviciului de urbanism, va solicita avizul de la DRDP Iași, în Certificatul de Urbanism, pentru toate construcțiile ce vor fi executate în zona drumului național DN 28 B.**

• Se admit construcții la drumul național în **intravilanul existent** cu condiția respectării următoarelor reglementări:

- **Conform ART. 19, (4)** pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, **distanța dintre axa drumului și gardurile sau**

construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale. (la data 15-aug-2015 Art. 19, alin. (4) din capitolul II, secțiunea I modificat de Art. I, punctul 8. din Legea 198/2015).

- Se va solicita avizul DRDP Iași prin Certificatul de Urbanism pentru fiecare autorizare de construire, pentru construcțiile ce urmează a fi construite în zona drumului național;
- Amplasarea oricăror construcții se va face la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a drumurilor naționale (europene);
- Distanța între împrejmuiri sau construcții situate de o parte și de alta a drumurilor naționale să fie de minim 26.00 m conform Art. 19 din O.G. 43/1997.
- Între limitele zonei de siguranță și limitele proprietăților se va rezerva un spațiu pentru amplasarea utilităților publice precum și pentru amenajarea de trotuare.

- În zona de intravilan proiectat amplasarea oricăror construcții se va realiza conform Art. 47 din O.G. 43 / 1997 (actualizată):

- În zona de intravilan proiectat amplasarea oricăror construcții se va proiecta la o distanță de minim 50.00 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, a drumurilor expres și a drumurilor europene "E" și la o distanță de minim 30.00 m pentru celelalte drumuri naționale, conform Art. 47 din OG 43 / 1997.
- Conform Art. 19, alin. (6) din Cap. II, din Ordonanța 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor, modificat de Art. I, punctul 8. din Legea 198/2015, extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Conform ANEXEI I - Limitele zonei drumului din ORDONANȚA GUVERNULUI Nr. 43/1997¹, atât în afara localităților cât și în localități, zona de siguranță a drumului va fi stabilită în funcție de profilul transversal al drumului astfel:

a) **Zonele de siguranță ale drumurilor** sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- pentru sectoarele de drum național cu profilul transversal la nivel: după trotuar sau la 1,5 m de la marginea exterioară a șanțului, considerându-se lățimea șanțului de 1,5 m și lățimea platformei drumului național de minim 9,00 m,
- pentru sectoarele de drum național cu profilul transversal în rambleu, limita zonei de siguranță va fi la 2,00 m de la piciorul taluzului,
- pentru sectoarele de drum național cu profilul transversal în debleu, limita zonei de siguranță va fi la 3,00 m de la muchia superioară a taluzului pentru înălțimi ale taluzului de până la 5,00 m inclusiv,
- pentru sectoarele de drum național cu profilul transversal în debleu, limita zonei de siguranță va fi la 5,00 m de la muchia superioară a taluzului pentru înălțimi ale taluzului mai mari de 5,00 m.

¹ *) Republicată în temeiul art. II din Legea nr. 82 din 15 aprilie 1998, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 158 din 22 aprilie 1998, dându-se textelor o nouă numerotare.

d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

e) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitari de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se afla în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele - **ZI** cu pericol de inundabilitate sau umiditate excesivă, până la stabilirea măsurilor de eliminare a acestora, prin ridicarea cotei terenului;
- Se interzice construirea de clădiri în zona **PD** (păduri) fără avizul Romsilva;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - **ZpDN** (drum național) – 26,00 m distanța între garduri;
 - **ZpDJ** (drum județean) – 24,00 m distanța între garduri;
 - **ZpDC** (drum comunal) – 20,00 m distanța între garduri;
 - **ZpGCc** (cimitire) - 50 m de la limita acestuia;
 - **Zplea** (LEA) – conform aviz E-ON Distribuție Moldova;
 - **Zpa** (albii) – 15 m;
 - **ZpG** (transport gaz) – minim 6 m distanța de siguranță între conducte și diferite obiective învecinate, 20m în zona construcțiilor sociale, administrative și industriale și a locuințelor individuale;
 - **ZpTEa** (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;
 - **ZpM** (monumente) – conform aviz CZMASI.

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 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m în cazul unei clădiri înșiruite, și o suprafață de minim 200 m, cu un front la stradă de 12.00 m în cazul construcțiilor izolate/cuplate;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.
- Parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.
- Terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenurile libere dintre construcțiile existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiza tehnică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prevederile Art. 23 din H.G. 525 / 1993 (R.G.U.)

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- În zona rețelilor edilitare, alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.
- Conform Conținutului – Cadru al documentației necesare pentru obținerea avizului D.R.D.P. Iași pentru PUG, **în cazul obiectivelor amplasate la DN**, la stabilirea aliniamentelor împrejmuirilor se va ține seama de ampriza și zona de siguranță a drumului național, drumurile colectoare, alte elemente aferente drumurilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din

înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.
- În cazuri bine justificate (dimensiune front etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare și cu acordul notarial al vecinilor;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

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;
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

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;
- 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 dizabilități fizice.
- **În cazul obiectivelor situate la drum național**, amenajarea de accese la drumul național se va realiza numai cu condiția elaborării de către beneficiarii acceselor a unei documentații tehnice care se va supune examinării și aprobării de către D.R.D.P. IAȘI.
- **Accesele neautorizate la drumurile naționale DN 28B, se vor închide de către Primăria comunei Coșula prin intermediul serviciului de urbanism somând proprietarii care au construit accesele să refacă continuitatea șanțului, rigolei, prin aducerea la forma inițială și montarea de parapet elastic tip semigreu în dreptul accesului neautorizat, urmând ca accesul la proprietăți să se facă prin intermediul drumurilor de servitute.**
- Conform Conținutului – Cadru al documentației necesare pentru obținerea avizului D.R.D.P. Iași pentru PUG, **pe zonele de extindere a intravilanului din zona drumurilor naționale**, accesurile rutiere la drumul național se vor proiecta fie prin intermediul unor accesuri rutiere aprobate anterior de către D.R.D.P. Iași, fie prin intermediul unor drumuri clasate ale căror intersecții existente cu drumul național sunt amenajate corespunzător, fie prin intermediul unor intersecții noi amenajate conf. Normativului AND 600 în vigoare. Accesurile rutiere la aceste intersecții se vor proiecta numai prin intermediul unor drumuri colectoare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 70% din teren poate fi rezervat parcajelor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Art. 31 din R.G.U. :

Art. 31: Înălțimea construcțiilor

• (1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.* (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un P.U.Z., aprobat conform legii).

(2) *În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.*

(3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.*

- În general, se recomandă ca pentru o construcție cu max. 3 niveluri, P+2 înălțimea să fie de cca 9,00 m la cornișă.

- Pentru funcțiunile publice propuse, se admit și clădiri parter - cu înălțimi mari, subordonate programelor respective, se recomandă o înălțime maximă de 15 m pentru clădirile cu funcțiune publică;

- În culoarele rezervate rețelilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;

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

- **În zona drumurilor naționale**, lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări, în zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare, conform Art. 48 din OG 43/1997 aprobată prin legea 82/1998.

- Conform Conținutului – Cadru al documentației necesare pentru obținerea avizului D.R.D.P. Iași pentru PUG, **între limita zonei de siguranță a drumului național și limita împrejurimilor se va rezerva un spațiu pentru amplasarea utilităților publice și pentru amenajarea de trotuare.**

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă de 1,20 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă etc.;
- In cazul funcțiunilor publice spațiul dintre aliniament și construcție poate fi folosit ca o continuare a domeniului public.
- Conform Conținutului – Cadru al documentației necesare pentru obținerea avizului D.R.D.P. Iași pentru PUG, **în cazul obiectivelor amplasate la DN**, la stabilirea aliniamentelor împrejmuirilor se va ține seama de ampriza și zona de siguranță a drumului național, drumurile colectoare, alte elemente aferente drumurilor.
- Conform Conținutului – Cadru al documentației necesare pentru obținerea avizului D.R.D.P. Iași pentru PUG, **între limita zonei de siguranță a drumului național și limita împrejmuirilor se va rezerva un spațiu pentru amplasarea utilităților publice și pentru amenajarea de trotuare.**

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)



- UTR 4 – SAT COȘULA - P.O.T. 30%,
- UTR 8 – SAT BUDA - P.O.T. 30%,
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- UTR 4 – SAT COȘULA - C.U.T. 0,9
- UTR 8 – SAT BUDA - CUT 0,9
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT cu cel mult 20%, o singură dată, numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate

  <small>EN ISO 9001 EN ISO 14001</small> <small>Certificate No. 3035612/091 Certificate No. 1109414/C/001</small> S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small>	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică	Piese scrise	Pag 77/135
---	--	-----------------	---------------

lucrările de construcții.

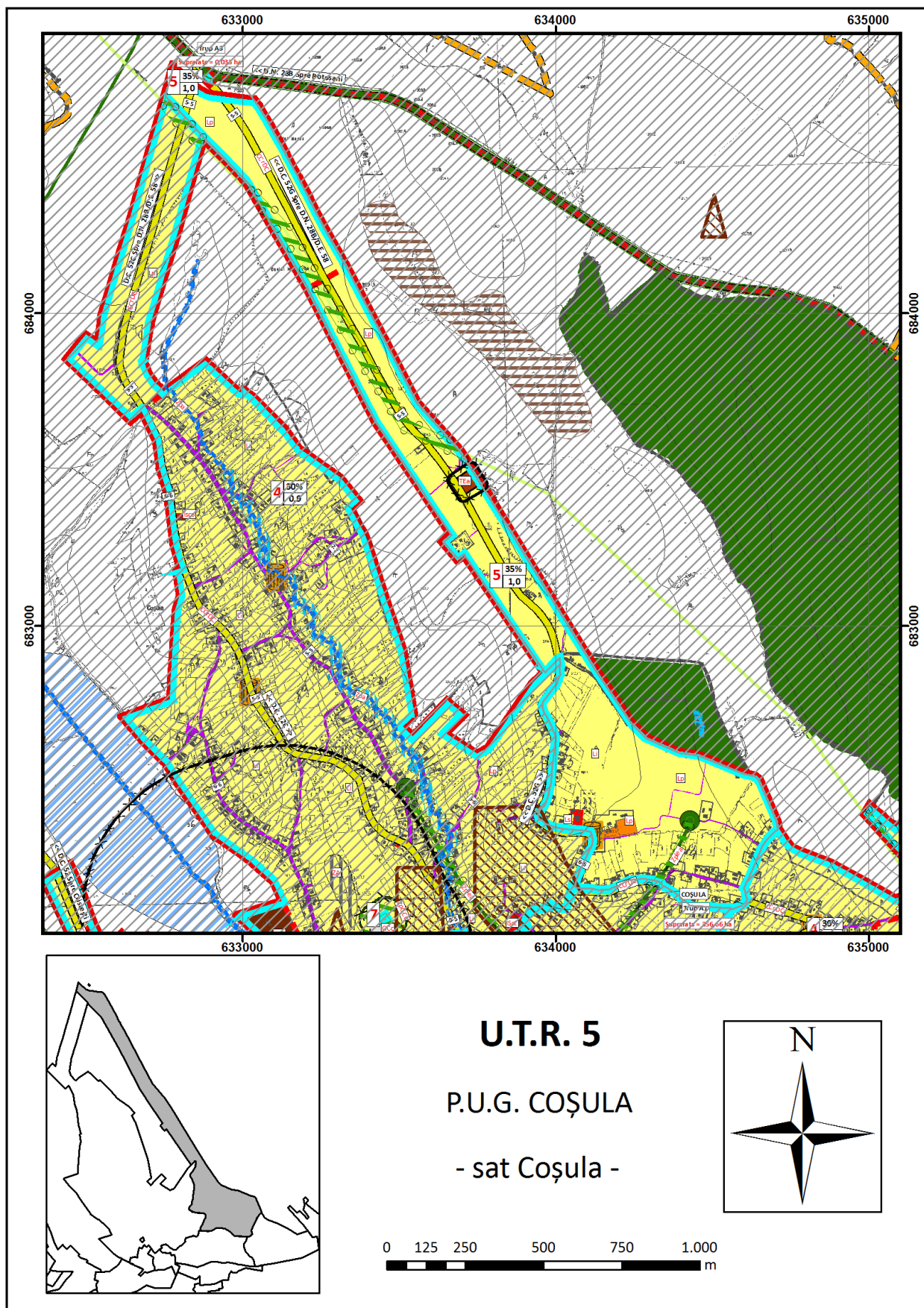
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- În zonele de inundabilitate sau cu umiditate excesivă, se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului și R.A. Apele Române.

UTR 5 – SAT COȘULA - P.O.T. 35%, C.U.T. 1,0

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele se compun din locuințe individuale cu P - P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu. De asemenea, zona UTR 5 include suprafețe de extinderi destinate construirii de locuințe și dezvoltării zonei rezidențiale a localității Coșula.



SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici, izolate sau 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, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În aria UTR 5 COȘULA sunt admise construcții noi cu respectarea zonei de protecție la gospodăria de apă.
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism PUZ și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33 -1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- În zonele hașurate - **PU** - Planuri Urbanistice, se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi sau schimbarea funcțiunii unor terenuri, după avizarea PUZ în cadrul Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se afla în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele - **ZI** cu pericol de inundabilitate sau umiditate excesivă, până la stabilirea măsurilor de eliminare a acestora, prin ridicarea cotei terenului;
- Se interzice construirea de clădiri în zona **PD** (păduri) fără avizul Romsilva;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - **ZpDN** (drum național) – 26,00 m distanța între garduri;
 - **ZpDC** (drum comunal) – 20,00 m distanța între garduri;
 - **ZpGCc** (cimitire) – 50 m de la limita acestuia;
 - **Zplea** (LEA) – conform aviz E-ON Distribuție Moldova;
 - **Zpa** (albii) – 15 m;
 - **ZpG** (transport gaz) – minim 6 m distanța de siguranță între conducte și diferite obiective învecinate, 20 m în zona construcțiilor sociale, administrative și industriale și a locuințelor individuale;
 - **ZpTEa** (gospodărie ape (rezervor și stație de clorinare) – 30 m de la ziduri;

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 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m în cazul unei clădiri înșiruite, și o suprafață de minim 200 m, cu un front la stradă de 12.00 m în cazul construcțiilor izolate/cuplate;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.
- Parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prevederile Art. 23 din H.G. 525 / 1993 (R.G.U.)

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- In zona rețelilor edilitare, alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

Se vor respecta zonele de protecție ale principalelor categorii de drumuri:

- DN – 26 m între garduri (la parcelele adiacente DN);
- DJ – 24 m între garduri (la parcelele adiacente DJ);
- DC – 20 m între garduri (la parcelele adiacente DC);

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce daca nu sunt accese in clădiri si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.
- In toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.
- In cazuri bine justificate (dimensiune front etc.,) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare și cu acordul notarial al vecinilor;
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia separatoare fata de zona rezidențiala, de o funcțiune publica sau de o biserica; in aceste cazuri distanta va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minima dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m;
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

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, cat si cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar si a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 70% din teren poate fi rezervat parcajelor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Art. 31 din R.G.U. :

Art. 31: Înălțimea construcțiilor

• (1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate. (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un P.U.Z., aprobat conform legii).*

(2) *în sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.*

(3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.*

- În general, se recomandă ca pentru o construcție cu max. 3 niveluri, P+2 înălțimea să fie de cca 9,00 m la cornișă.

- Pentru funcțiunile publice propuse, se admit și clădiri parter - cu înălțimi mari, subordonate programelor respective, se recomandă o înălțime maximă de 15 m pentru clădirile cu funcțiune publică;

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de 1,50m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă de 1,20 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă etc.;
- În cazul funcțiunilor publice spațiul dintre aliniament și construcție poate fi folosit ca o continuare a domeniului public.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)



- UTR 5 – SAT COȘULA - P.O.T. 35%,
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- UTR 5 – SAT COȘULA - C.U.T. 1
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT cu cel mult 20%, o singură dată, numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- În zonele de inundabilitate sau cu umiditate excesivă, se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului și R.A. Apele Române.

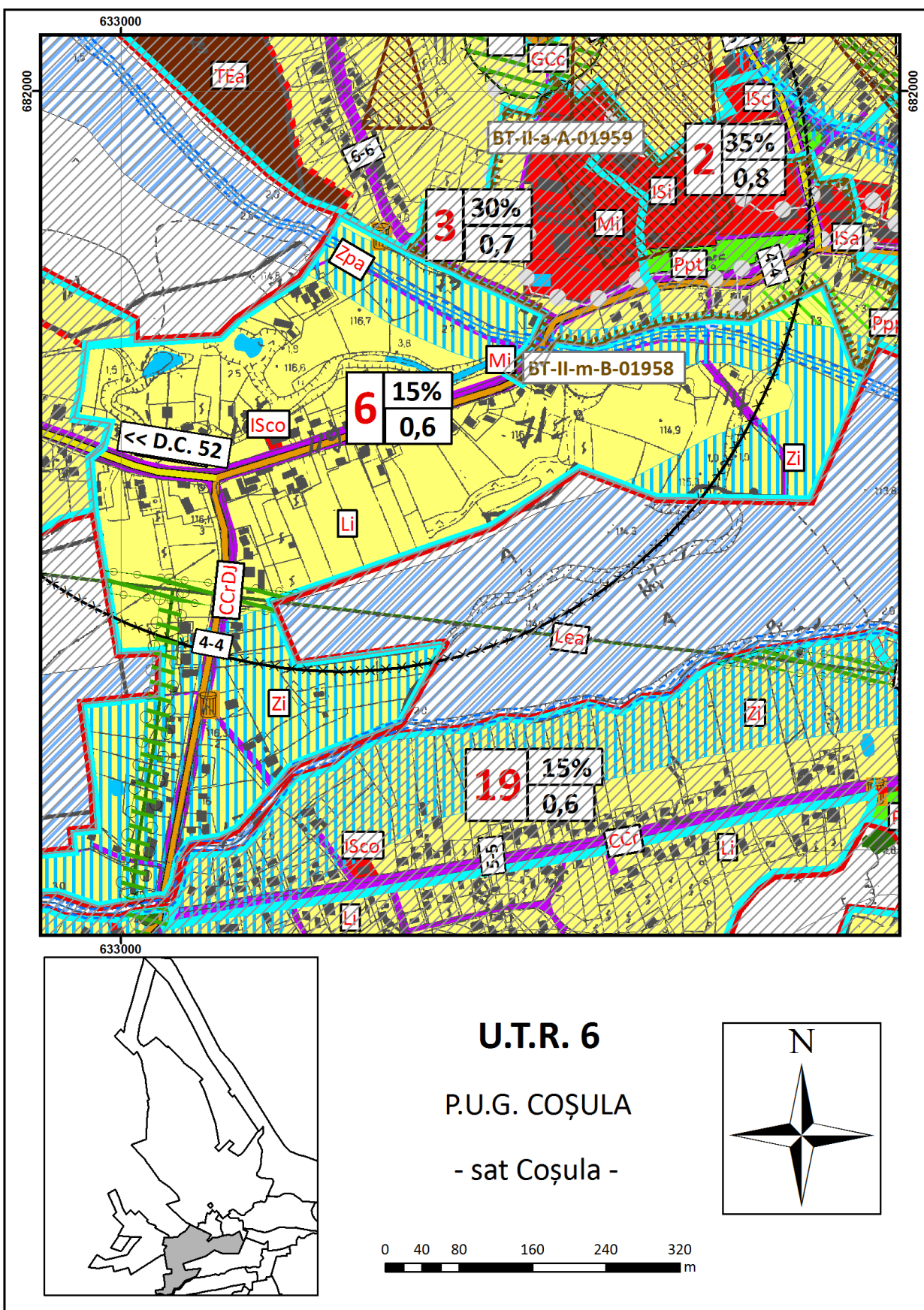
  <small>EN ISO 9001 EN ISO 14001</small> <small>Certificate No. 303512/091 Certificate No. 1109/040-C/001</small> S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small>	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică	Piese scrise	Pag 84/135
---	--	-----------------	---------------

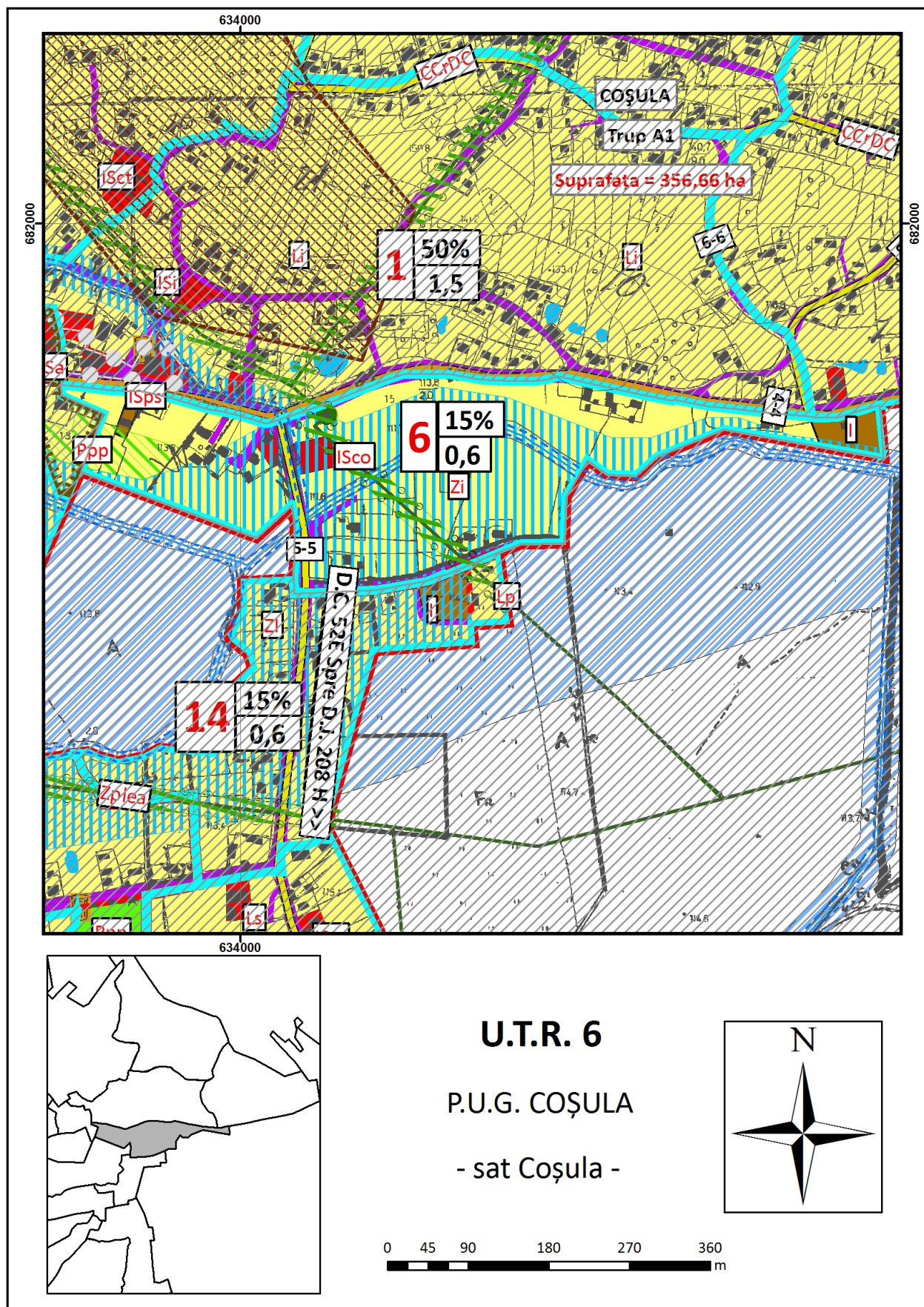
UTR 6 – SAT COȘULA - P.O.T. 15%, C.U.T. 0,6
UTR 13 – SAT ȘUPITCA - P.O.T. 40%, C.U.T. 1,5
UTR 20 - SAT PĂDURENI - P.O.T. 25%, C.U.T. 0,9
UTR 19 – SAT PĂDURENI, POT 15%, CUT 0,6

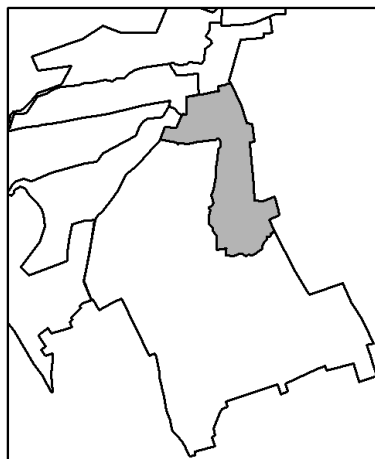
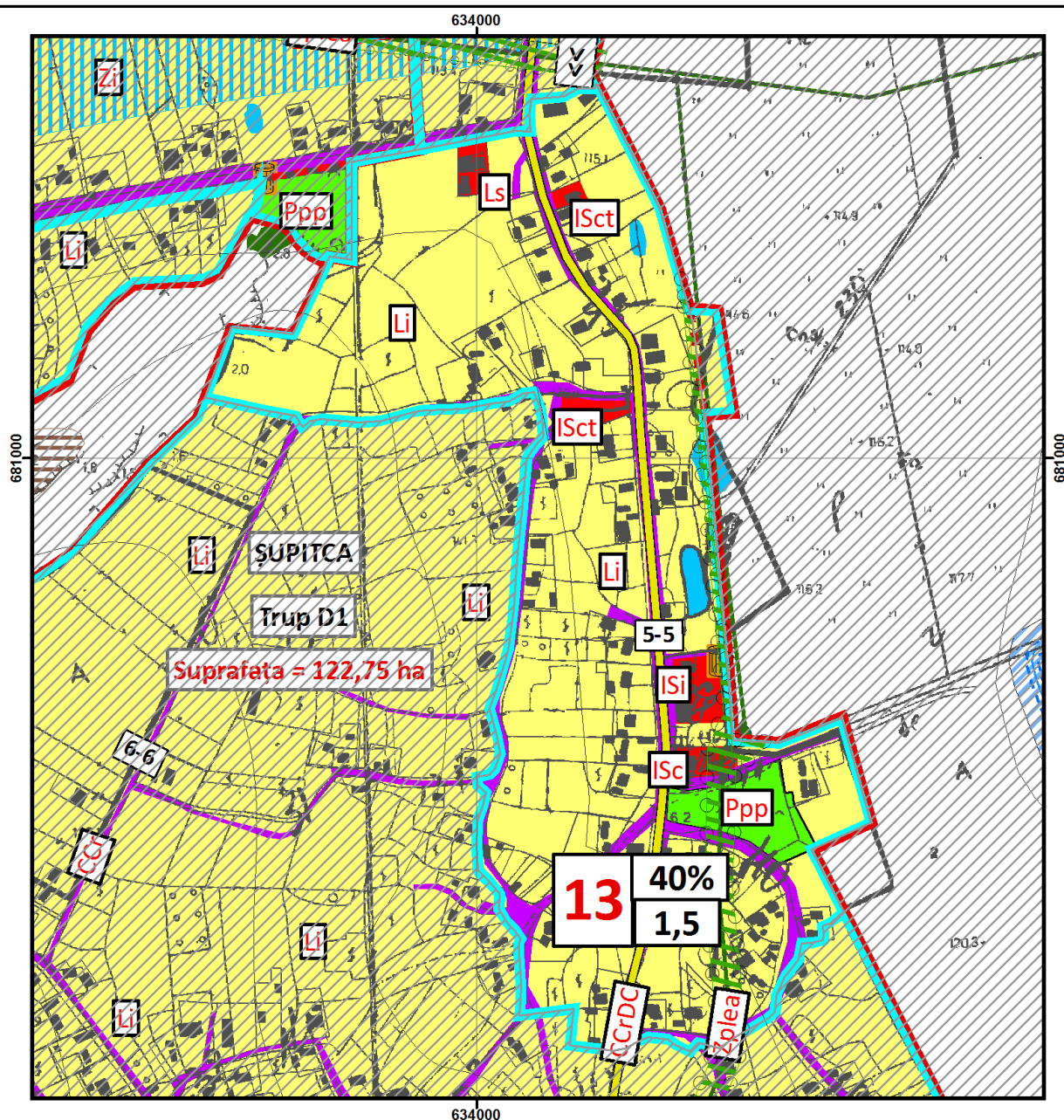
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P-P+1,2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, ÎN ZONA CU RISC DE INUNDAȚII.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din terenurile din cadrul localităților amplasate în apropierea albiei unor ape curgătoare și care sunt susceptibile de inundabilitate. Zonele cuprind locuințe individuale cu P- P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu



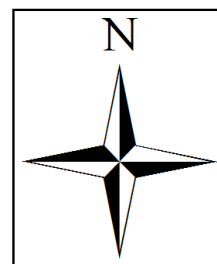




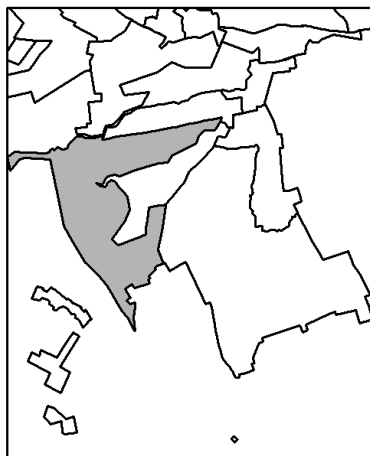
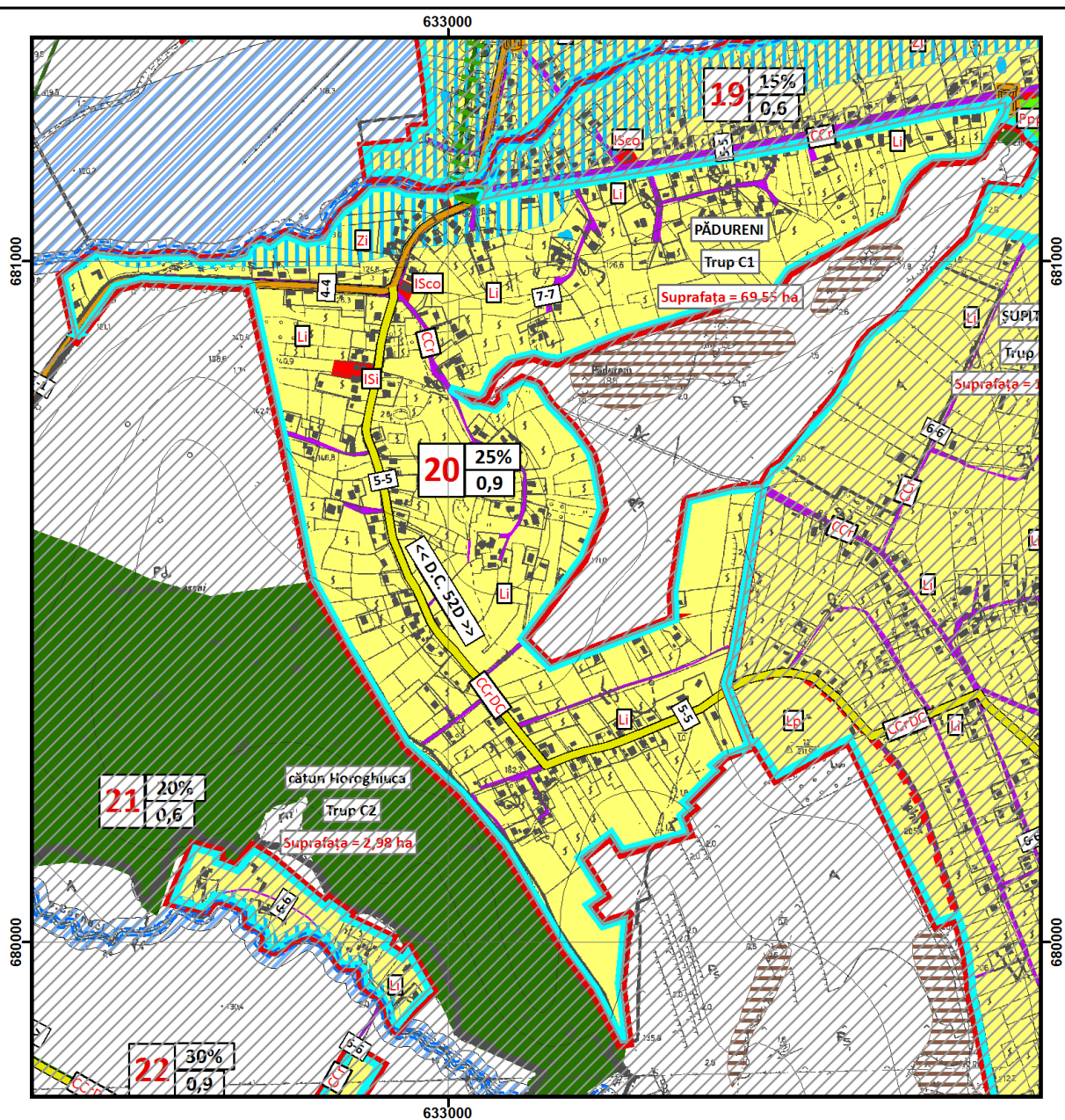
U.T.R. 13

P.U.G. COȘULA

- sat Șupitca -



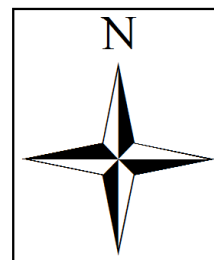
0 40 80 160 240 320
m



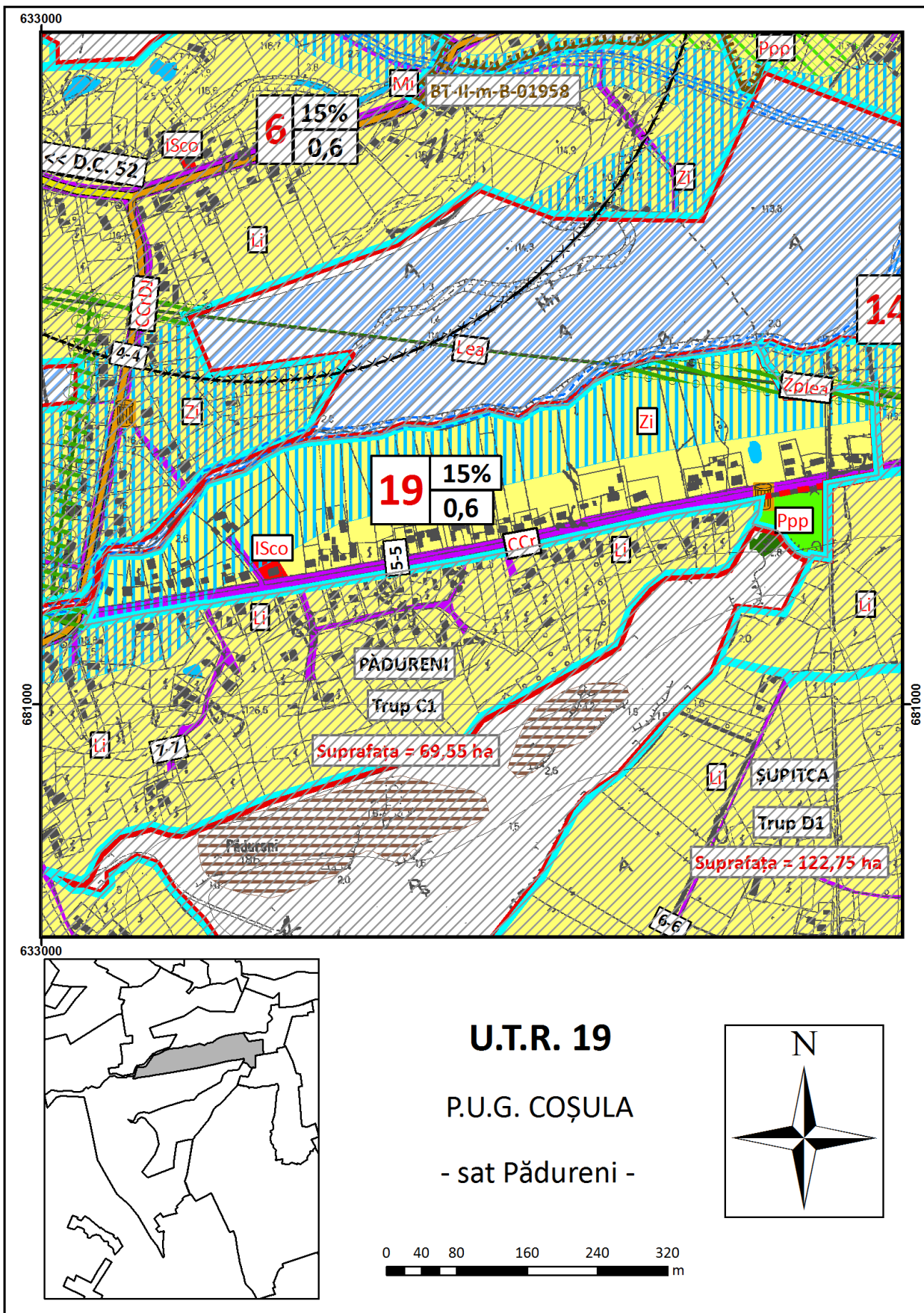
U.T.R. 20

P.U.G. COȘULA

- sat Pădureni -



0 60 120 240 360 480
m



SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter și 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.
- Lucrări pentru limitarea pagubelor produse de inundații.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **In aceste zone se impune interdicție temporară de construire, care limitează construcțiile în zonele cu risc de inundație, până la eliminarea factorilor care cauzează inundațiile. Construcțiile, provizorii sau permanente, construcții de locuințe individuale, izolate sau cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi se vor executa cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor. Pentru aceste documentații se recomandă respectarea coeficienților POT și CUT prezentate în titlu.**
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise dar și a POT și CUT;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUZ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism PUZ și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33 -1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentației de urbanism PUZ, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a Legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- In zonele hașurate - **PU** - Planuri Urbanistice, se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi sau schimbarea funcțiunii unor terenuri, după avizarea PUZ în cadrul Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitari de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se află în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele - **ZI** cu pericol de inundabilitate sau umiditate excesivă, până la stabilirea măsurilor de eliminare a acestora, prin ridicarea cotei terenului;
- Se interzice construirea de clădiri în zona **PD** (păduri) fără avizul Romsilva;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - **ZpDN** (drum național) – 26,00 m distanța între garduri;
 - **ZpDJ** (drum județean) – 24,00 m distanța între garduri;
 - **ZpDC** (drum comunal) – 20,00 m distanța între garduri;
 - **ZpGCc** (cimitire) – 50 m de la limita acestuia;
 - **Zplea** (LEA) – conform aviz E-ON Distribuție Moldova ;
 - **Zpa** (albii) – 15 m;
 - **ZpG** (transport gaz) – minim 6 m distanța de siguranță între conducte și diferite obiective învecinate, 20m în zona construcțiilor sociale, administrative și industriale și a locuințelor individuale;
 - **ZpTEa** (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;
 - **ZpM** (monumente) – conform aviz CZMASI

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 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m în cazul unei clădiri înșiruite, și o suprafață de minim 200 m, cu un front la stradă de 12.00 m în cazul construcțiilor izolate/cuplate;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.
- Parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prevederile Art. 23 din H.G. 525 / 1993 (R.G.U.)

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul

clădirilor existente;

- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- În zona rețelilor edilitare, alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.
Se vor respecta zonele de protecție ale principalelor categorii de drumuri:
 - DN – 26 m între garduri (la parcelele adiacente DN);
 - DJ – 24 m între garduri (la parcelele adiacente DJ);
 - DC – 20 m între garduri (la parcelele adiacente DC);

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.
- În cazuri bine justificate (dimensiune front etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare și cu acordul notarial al vecinilor;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare fata de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire, conform Art. 2 a Ordinului 119 / 2014, distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

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, cat și cu rampe ce vor asigura

intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Art. 31 din R.G.U. :

Art. 31: Înălțimea construcțiilor

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un P.U.Z., aprobat conform legii).*

(2) *În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.*

(3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.*

- În general, se recomandă ca pentru o construcție cu max. 3 niveluri, P+2 înălțimea să fie de cca. 9,00 m la cornișă.

- Pentru funcțiunile publice propuse, se admit și clădiri parter - cu înălțimi mari, subordonate programelor respective, se recomandă o înălțime maximă de 15 m pentru clădirile cu funcțiune publică;

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la

fiecare 100 mp;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată, tablă etc.;
- În cazul funcțiunilor publice spațiul dintre aliniament și construcție poate fi folosit ca o continuare a domeniului public.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **15%, 40% și 25%** pentru construcțiile noi;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,60 mp. ADC/mp, 0,50 mp. ADC/mp și 0,90 mp. ADC/mp**, teren, pentru construcțiile noi;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CU - ului cu maxim 20% o singura dată, numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- În zonele de inundabilitate sau cu umiditate excesivă, se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului și R.A. Apele Române.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

UTR 7 – SAT COȘULA

ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CIMITIR

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din terenurile aferente cimitirelor din cadrul localităților.

UTILIZĂRI ADMISE

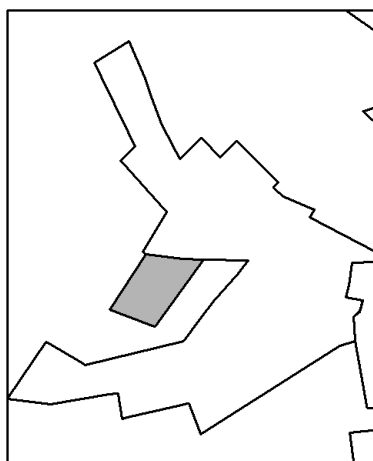
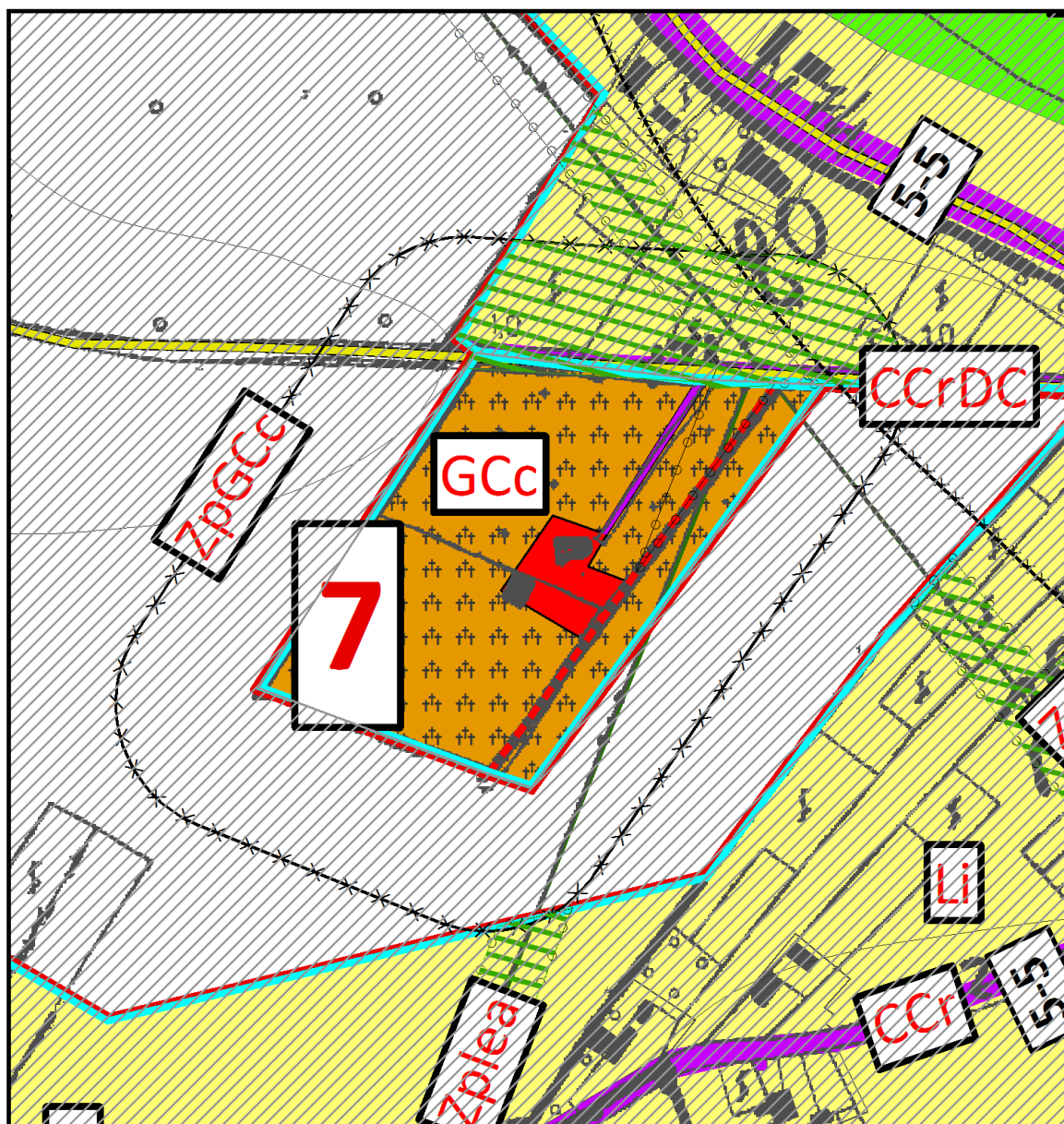
- Cimitir;
- Capele;
- Spații pentru administrație;
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent.

UTILIZĂRI INTERZISE

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

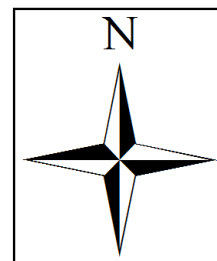
- Se va asigura un punct de apă pe cât posibil din rețeaua publică, sau fântână;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- Se va asigura un punct sanitar;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri;



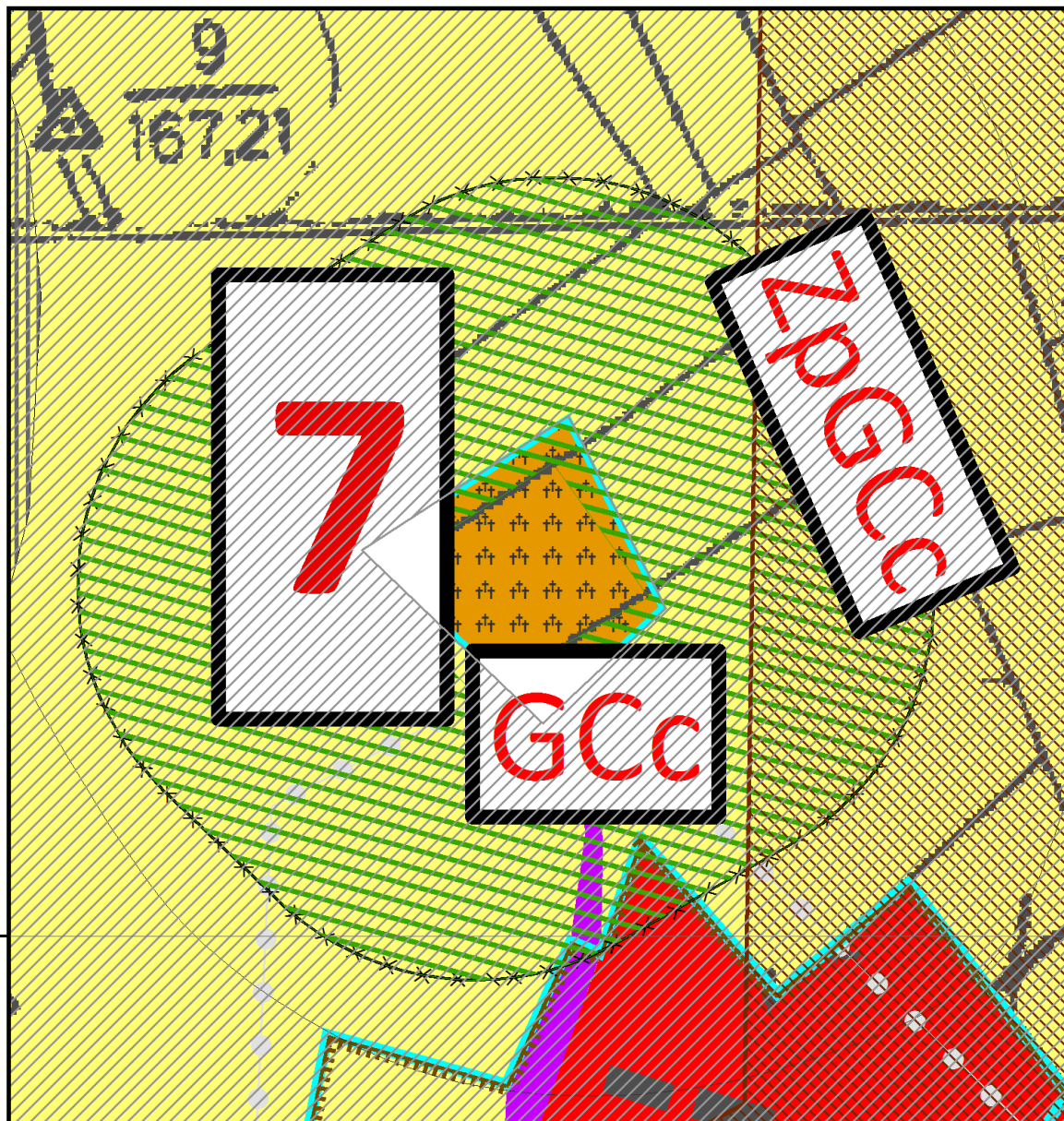
U.T.R. 7

P.U.G. COȘULA

- sat Coșula -



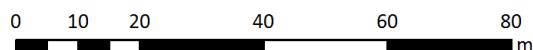
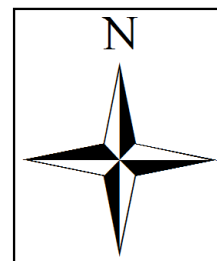
0 20 40 80 120 160 m



U.T.R. 7

P.U.G. COȘULA

- sat Coșula -



SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

IMPREJMUIRI

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

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.
- Se vor întocmi Planuri Urbanistice de Detaliu pentru amplasarea de construcții noi (capele, spații administrative).

UTR 9 – SAT COȘULA - P.O.T. 50%, C.U.T. 1,00

ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

CARACTERUL ZONEI



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

UTILIZĂRI ADMISE

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

  <small>EN ISO 9001 Certificate No. 303512/001</small> <small>EN ISO 14001 Certificate No. 1109410/C/001</small> S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small>	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică	Piese scrise	Pag 99/135
--	--	-----------------	---------------

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- Se interzic construcțiile și lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural;
- În interiorul zonelor de echipare edilitară se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Se interzice amplasarea oricăror construcții în zonele de protecție instituite:
Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:
 - a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
 - b) 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- Rețele de transport gaze naturale au zona de protecție **minim 6 m distanța de siguranță între conducte și diferite obiective învecinate, 20 m** în zona construcțiilor sociale, administrative și industriale și a locuințelor individuale;
- Pentru alimentarea cu apă, și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

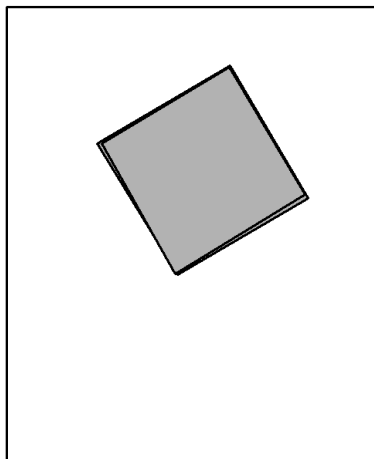
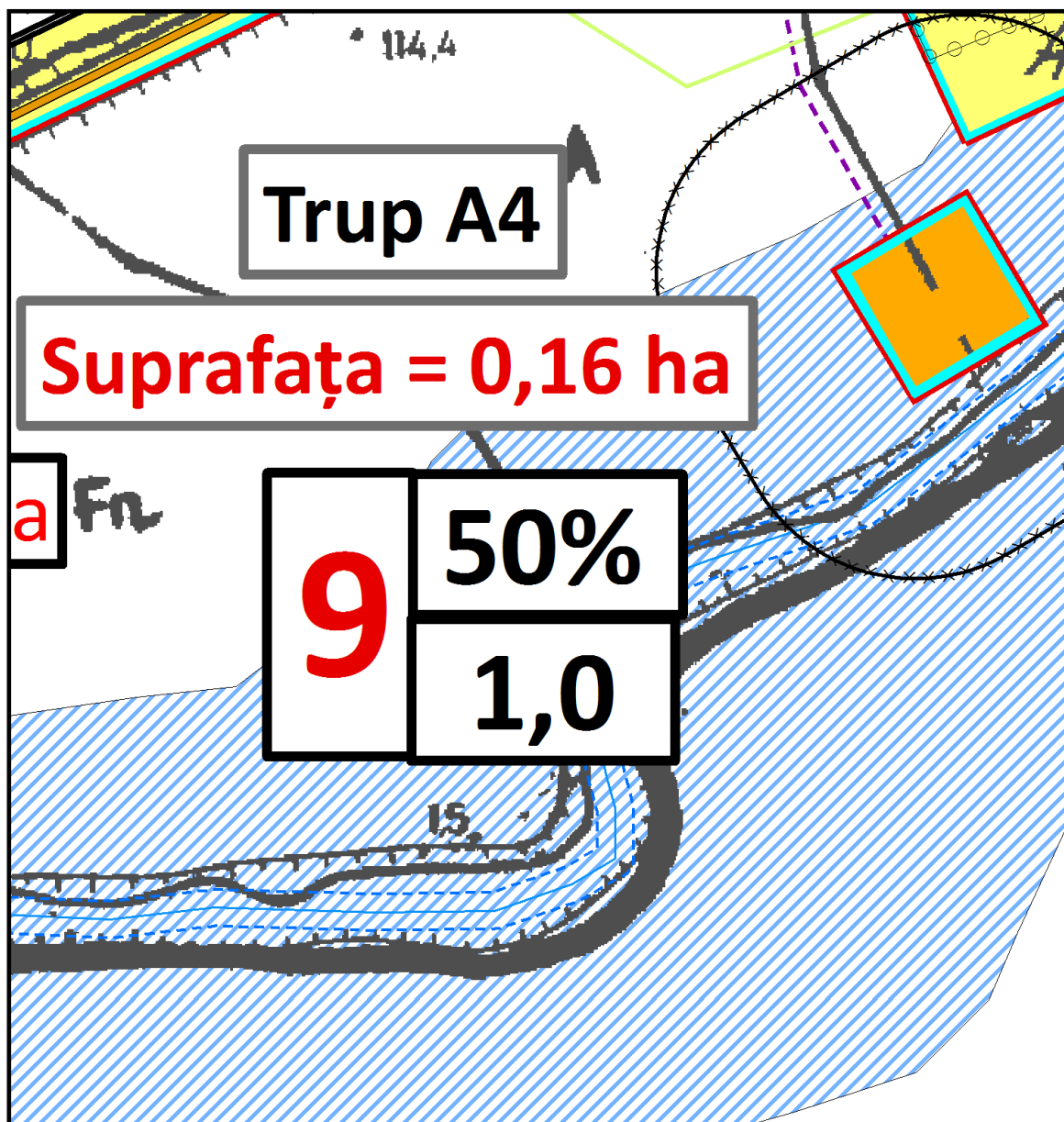
- Conform studiilor de specialitate. Recomandat max **50%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

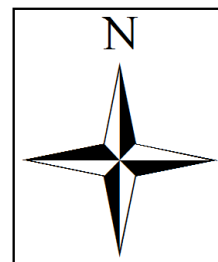
- Conform studiilor de specialitate. Recomandat max **1,00 mp/ADC**

RECOMANDĂRI SPECIALE

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



U.T.R. 9
P.U.G. COȘULA
- sat Coșula -



0 12,5 25 50 75 100
m

UTR 10 – SAT BUDA

ZONA AGROTURISTICĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenuri situate în intravilan, trup separat, pe care se intenționează construirea de unități de agrement.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUZ;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform PUZ;

Se vor respecta reglementările referitoare la drumul național:

- **Primăria comunei Coșula, prin intermediul serviciului de urbanism, va solicita avizul de la DRDP Iași, în Certificatul de Urbanism, pentru toate construcțiile ce vor fi executate în zona drumurilor naționale de pe teritoriul UAT Coșula.**
- Se admit construcții la drumul național în intravilanul existent cu condiția respectării următoarelor reglementări:
 - Conform ART. 19, (4) pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, **distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumul național, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.** (la data 15-aug-2015 Art. 19, alin. (4) din capitolul II, secțiunea I modificat de Art. I, punctul 8. din Legea 198/2015)
 - Se va solicita avizul DRDP Iași prin Certificatul de Urbanism pentru fiecare autorizare de construire, pentru construcțiile ce urmează a fi construite în zona drumului național;
 - Amplasarea oricăror construcții se va face la o distanță mai mare de 30,00 m față de marginea părții carosabile a drumului național;
 - Distanța între împrejurimi sau construcții situate de o parte și de alta a drumului național DN 28 B să fie de minim 26.00 m conform Art. 19 din O.G. 43/1997.
 - Între limitele zonei de siguranță și limitele proprietăților se va rezerva un spațiu pentru amplasarea utilităților publice precum și pentru amenajarea de trotuare.
- În zona de intravilan proiectat amplasarea oricăror construcții se va realiza conform Art. 47 din O.G. 43 / 1997 (actualizată):
 - În zona de intravilan proiectat amplasarea oricăror construcții se va proiecta la o distanță de minim 50.00 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, a drumurilor expres și a drumurilor europene “E” și la o distanță de minim 30.00 m pentru celelalte drumuri naționale, conform Art. 47 din OG 43 / 1997.
 - Conform Art. 19, alin. (6) din Cap. II, din Ordonanța 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor, modificat de Art. I, punctul 8. din Legea 198/2015, extinderea

intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Conform ANEXEI I - Limitele zonei drumului din ORDONANȚA GUVERNULUI Nr. 43/1997², atât în afara localităților cât și în localități, zona de siguranță a drumului va fi stabilită în funcție de profilul transversal al drumului astfel:

a) **Zonele de siguranță ale drumurilor** sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- pentru sectoarele de drum național cu profilul transversal la nivel: după trotuar sau la 1,5 m de la marginea exterioară a șanțului, considerându-se lățimea șanțului de 1,5 m și lățimea platformei drumului național de minim 9,00 m,
- pentru sectoarele de drum național cu profilul transversal în rambleu, limita zonei de siguranță va fi la 2,00 m de la piciorul taluzului,
- pentru sectoarele de drum național cu profilul transversal în debleu, limita zonei de siguranță va fi la 3,00 m de la muchia superioară a taluzului pentru înălțimi ale taluzului de până la 5,00 m inclusiv,
- pentru sectoarele de drum național cu profilul transversal în debleu, limita zonei de siguranță va fi la 5,00 m de la muchia superioară a taluzului pentru înălțimi ale taluzului mai mari de 5,00 m.

d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

e) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

UTILIZĂRI INTERZISE

Conform PUZ;

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform PUZ, dar nu se recomandă parcele cu suprafețe mai mici de 1000mp.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ;

² *) Republicată în temeiul art. II din Legea nr. 82 din 15 aprilie 1998, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 158 din 22 aprilie 1998, dându-se textelor o nouă numerotare.

• Conform Conținutului – Cadru al documentației necesare pentru obținerea avizului D.R.D.P. Iași pentru PUG, **în cazul obiectivelor amplasate la DN**, la stabilirea aliniamentelor împrejmuirilor se va ține seama de ampriza și zona de siguranță a drumului național, drumurile colectoare, alte elemente aferente drumurilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ; se va obține avizul Secției Drumuri Naționale pentru accesul din drumul național.

- **În cazul obiectivelor situate la drum național**, amenajarea de accese la drumul național se va realiza numai cu condiția elaborării de către beneficiarii acceselor a unei documentații tehnice care se va supune examinării și aprobării de către D.R.D.P. IAȘI.
- **Accesele neautorizate la drumul național DN 28B**, se vor închide de către **Primăria comunei Coșula prin intermediul serviciului de urbanism somând proprietarii care au construit accesele să refacă continuitatea șanțului, rigolei, prin aducerea la forma inițială și montarea de parapet elastic tip semigreu în dreptul accesului neautorizat, urmând ca accesul la proprietăți să se facă prin intermediul drumurilor de servitute.**
- Conform Conținutului – Cadru al documentației necesare pentru obținerea avizului D.R.D.P. Iași pentru PUG, **pe zonele de extindere a intravilanului din zona drumului național**, accesurile rutiere la drumul național se vor proiecta fie prin intermediul unor accese rutiere aprobate anterior de către D.R.D.P. Iași, fie prin intermediul unor drumuri clasate ale căror intersecții existente cu drumul național sunt amenajate corespunzător, fie prin intermediul unor intersecții noi amenajate conf. Normativului AND 600 în vigoare. Accesurile rutiere la aceste intersecții se vor proiecta numai prin intermediul unor drumuri colectoare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Conform PUZ;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ;



ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform PUZ;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform PUZ;

- **În zona drumurilor naționale**, lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări, în zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare, conform Art. 48 din OG 43/1997 aprobată prin legea 82/1998.
- Conform Conținutului – Cadru al documentației necesare pentru obținerea avizului D.R.D.P. Iași pentru PUG, **între limita zonei de siguranță a drumului național și limita împrejmuirilor se va**

  <p> SUCERT-RO <small>EN ISO 9001</small> S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small> </p>	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică	Piese scrise	Pag 104/135
--	--	-----------------	----------------

rezerva un spațiu pentru amplasarea utilităților publice și pentru amenajarea de trotuare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUZ;

ÎMPREJMUIRI

Conform PUZ;

- Conform Conținutului – Cadru al documentației necesare pentru obținerea avizului D.R.D.P. Iași pentru PUG, **în cazul obiectivelor amplasate la DN**, la stabilirea aliniamentelor împrejmuirilor se va ține seama de ampriza și zona de siguranță a drumului național, drumurile colectoare, alte elemente aferente drumurilor.
- Conform Conținutului – Cadru al documentației necesare pentru obținerea avizului D.R.D.P. Iași pentru PUG, **între limita zonei de siguranță a drumului național și limita împrejmuirilor se va rezerva un spațiu pentru amplasarea utilităților publice și pentru amenajarea de trotuare.**

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

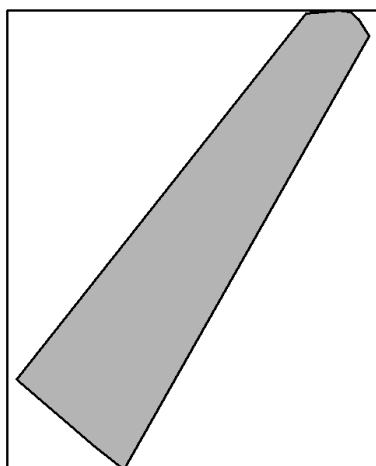
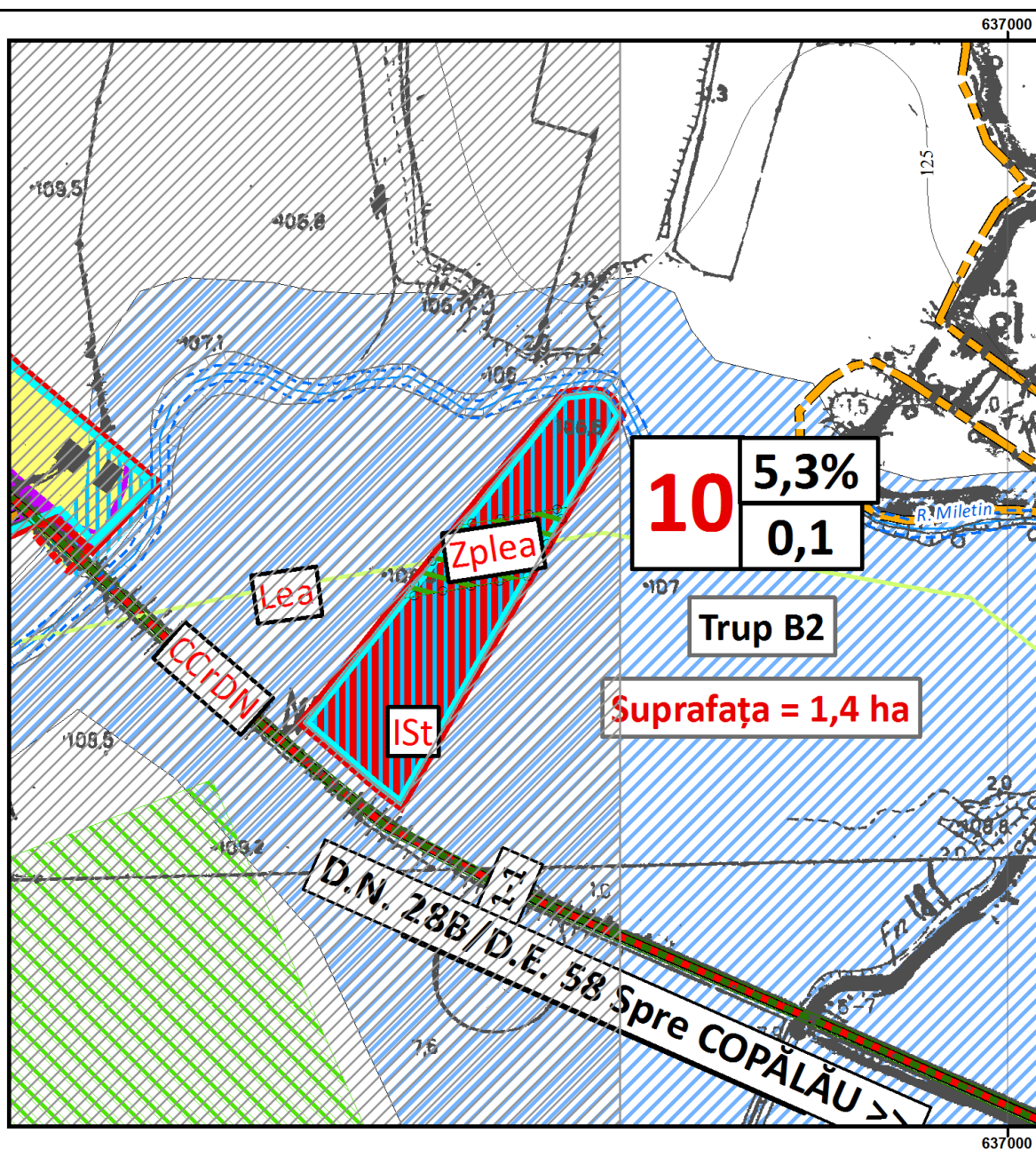
Conform PUZ, se recomanda **POT de maxim 0,25%.**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform PUZ, se recomanda **CUT de maxim 0,40**

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

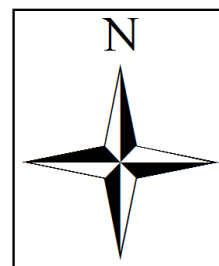
- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;





U.T.R. 10

P.U.G. COȘULA

- sat Coșula -



0 25 50 100 150 200 m

  <small>EN ISO 9001 EN ISO 14001</small> <small>Certificate No. 3035/12/2011 Certificate No. 1159/04/01/2011</small> S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small>	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică	Piese scrise	Pag 106/135
--	--	-----------------	----------------

UTR 11 – SAT COȘULA – POT 6,5%, CUT 0,2

MÂNĂSTIREA ZOSIN

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenuri situate în intravilan, trup separat, pe care se afla clădirile aferente mănăstirii Zosin.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

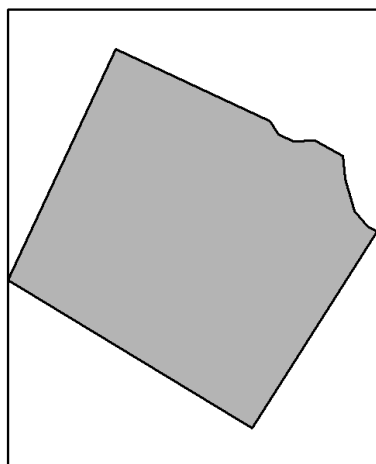
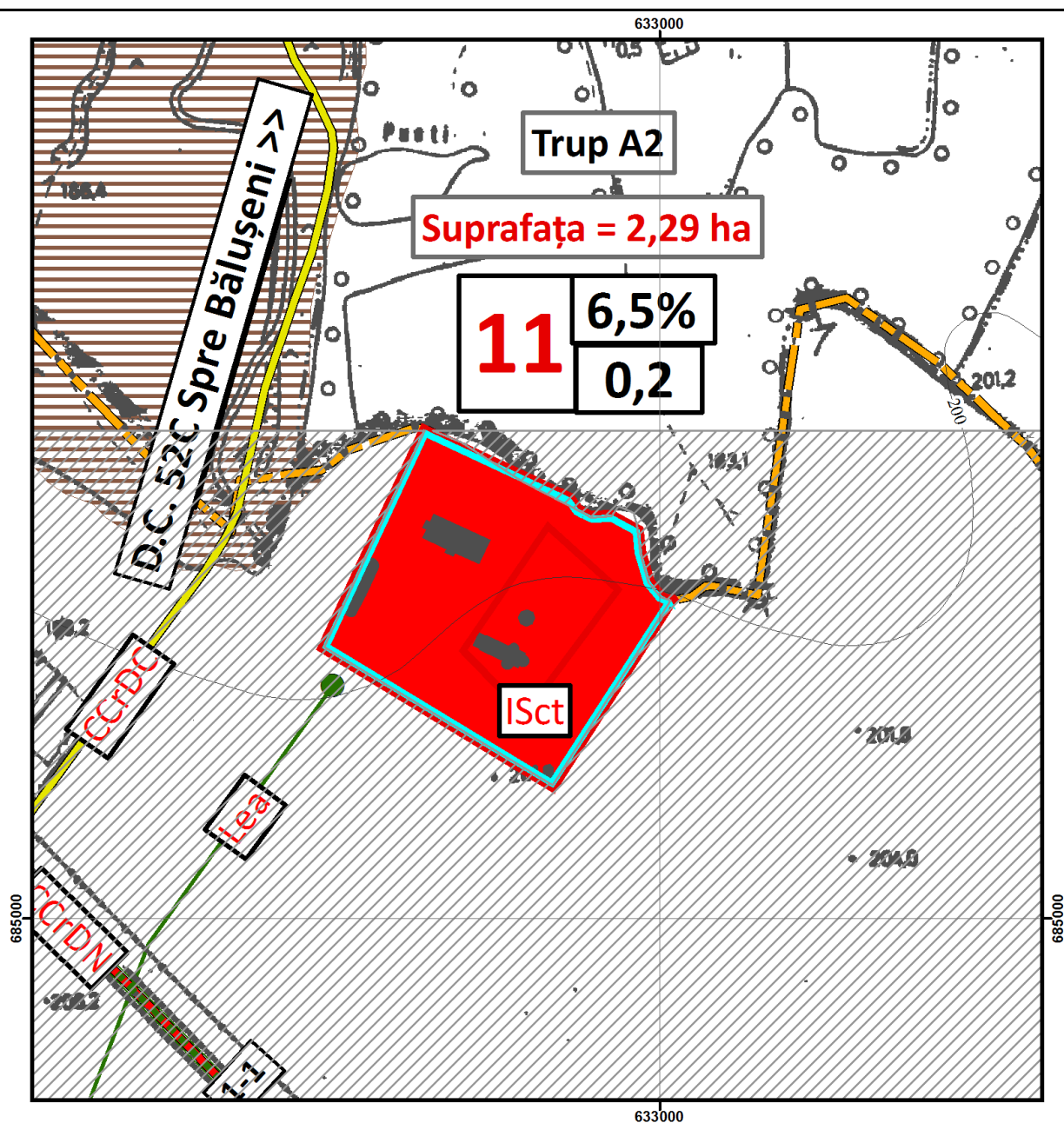
Conform PUZ;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

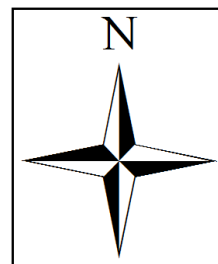
Conform PUZ;

UTILIZĂRI INTERZISE

Conform PUZ;



U.T.R. 11
P.U.G. COȘULA
 - sat Coșula -



0 25 50 100 150 200
 m

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform PUZ, dar nu se recomanda parcele cu suprafețe mai mici de 1000mp.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ;

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Conform PUZ;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform PUZ;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform PUZ;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUZ;

ÎMPREJMUIRI

Conform PUZ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)



Conform PUZ, se recomanda **P.O.T. de maxim 25%.**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform PUZ, se recomanda **C.U.T. de maxim 0,40 mp.**

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

  <p>SUCERT-RO EN ISO 9001 Certificate No. 3035/12/2011 S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. Tel/Fax: 0232 242.436</p>	<p align="center">Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani</p> <p align="center">Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 109/135</p>
--	---	-------------------------	------------------------

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

UTR 12 – SAT ȘUPITCA – POT 40%, CUT 0,9%

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele se compun din locuințe individuale cu P - P+1, mai rar 2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, la care se adaugă câteva funcțiuni publice (școala primară, căminul cultural, grădinița, capela ortodoxă).

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici, izolate sau 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, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În aria UTR 12 Șupitca sunt admise construcții noi cu respectarea zonelor de protecție la drumul comunal, drumul județean, cimitir, drumul național, la cimitir, la ape;
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – CCrp – după întocmirea documentației de urbanism PUZ și declararea de utilitate publică a zonei (Legea nr. 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului.

Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;

- În zonele hașurare - PU - Planuri Urbanistice, se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi sau schimbarea funcțiunii unor terenuri, după avizarea PUZ în cadrul Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se afla în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele - **ZI** cu pericol de inundabilitate sau umiditate excesivă, până la stabilirea măsurilor de eliminare a acestora, prin ridicarea cotei terenului;
- Se interzice construirea de clădiri în zona **PD** (păduri) fără avizul Romsilva;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - **ZpDN** (drum național) – 26,00 m distanța între garduri;
 - **ZpDJ** (drum județean) – 24,00 m distanța între garduri;
 - **ZpDC** (drum comunal) – 20,00 m distanța între garduri;
 - **ZpGCc** (cimitire) – 50 m de la limita acestuia;
 - **Zplea** (LEA) – conform aviz E-ON Distribuție Moldova;
 - **Zpa** (albii) – 15 m;
 - **ZpG** (transport gaz) – minim 6 m distanța de siguranță între conducte și diferite obiective învecinate, 20m în zona construcțiilor sociale, administrative și industriale și a locuințelor individuale;
 - **ZpTEa** (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;
 - **ZpM** (monumente) – conform aviz CZMASI

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 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m în cazul unei clădiri înșiruite, și o suprafață de minim 200 m, cu un front la stradă de 12.00 m în cazul construcțiilor

izolate/cuplate;

- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.
- Parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prevederile Art. 23 din H.G. 525 / 1993 (R.G.U.)

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Se vor respecta zonele de protecție ale principalelor categorii de drumuri:

- DN – 26 m între garduri (la parcelele adiacente DN);
- DJ – 24 m între garduri (la parcelele adiacente DJ);
- DC – 20 m între garduri (la parcelele adiacente DC);
- În zona rețelilor edilitare, alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

• Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;

• În cazuri bine justificate, aceste distanțe pot fi reduse până la prevederile Codului Civil, dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente și cu acordul vecinilor;

• Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;

• Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

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

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;
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

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, cat si cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar si a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Art. 31 din R.G.U. :

Art. 31: Înălțimea construcțiilor

• (1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un P.U.Z., aprobat conform legii).*

(2) *în sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.*

(3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.*

- În general, se recomandă ca pentru o construcție cu max. 3 niveluri, P+2 înălțimea să fie de cca 9,00 m la cornișă.

- Pentru funcțiunile publice propuse, se admit și clădiri parter - cu înălțimi mari, subordonate programelor respective, se recomandă o înălțime maximă de 15 m pentru clădirile cu funcțiune publică;

- În culoarele rezervate rețelilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

lipsa unor rețele;

- Sistematizarea verticala 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 speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- UTR 12 – SAT ȘUPITCA - P.O.T. 40%,
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.



COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- UTR 12 – SAT ȘUPITCA - C.U.T. 0,9
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT cu cel mult 20%, o singură dată, numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- În zonele de inundabilitate sau cu umiditate excesivă, se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului și R.A. Apele Române.



  <p> SUCERT-RO <small>EN ISO 9001</small> S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small> </p>	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică	Piese scrise	Pag 115/135
--	--	-----------------	----------------

UTR 14 – SAT ȘUPITCA – POT 15%, CUT 0,6

UTR 21 – SAT PĂDURENI - POT 20%, CUT 0,6

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI



Zonele se compun din locuințe individuale cu P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici, izolate sau 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, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

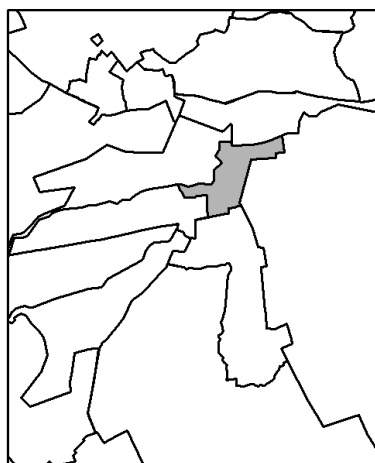
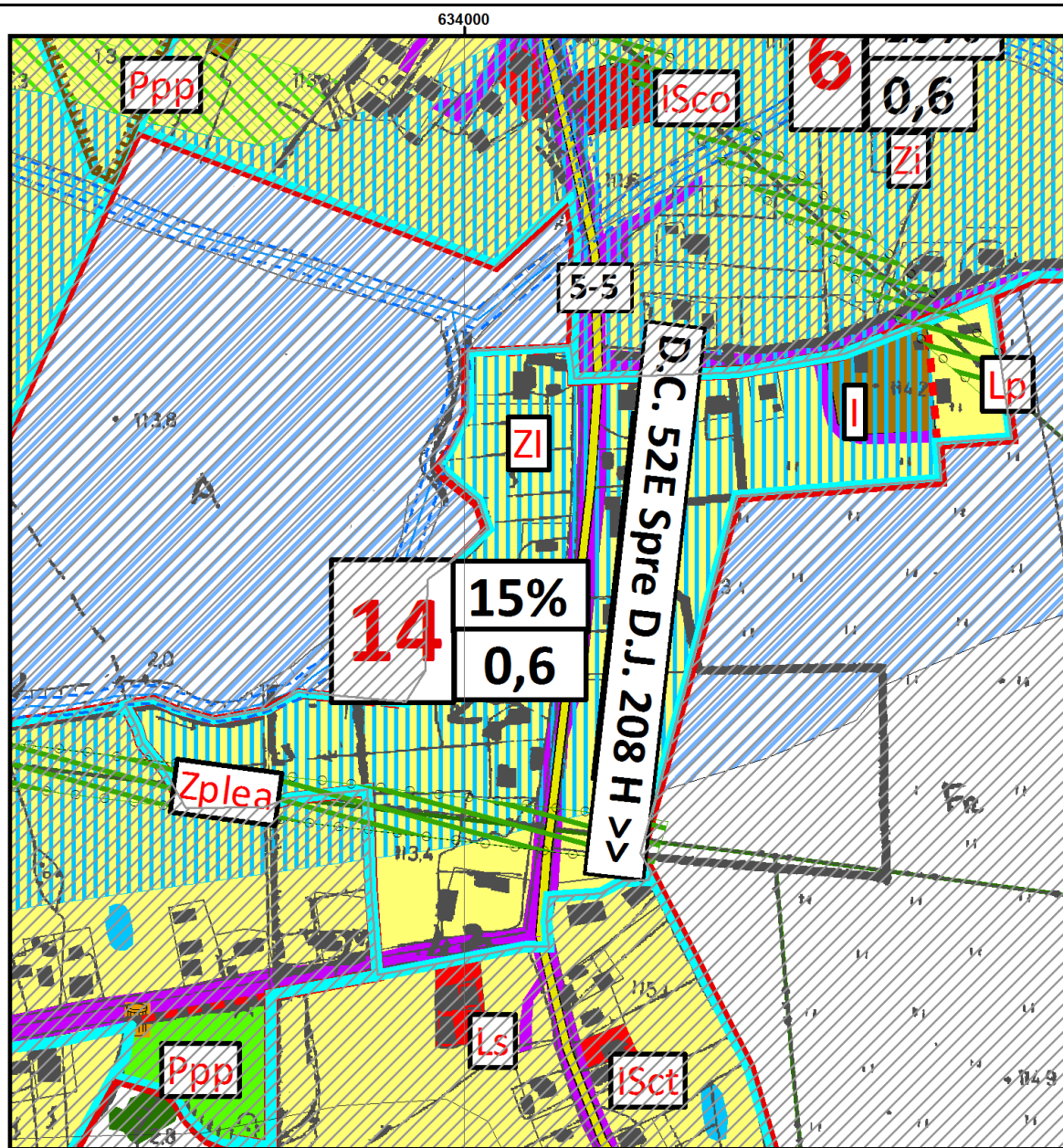
- **In partea de nord a UTR 21 – sat Pădureni se impune interdicție temporară de construire, care limitează construcțiile în zonele cu risc de inundație, până la eliminarea factorilor care cauzează inundațiile. Construcțiile, provizorii sau permanente, construcții de locuințe individuale, izolate sau cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi se vor executa cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor. Pentru aceste documentații se recomandă respectarea coeficienților POT=25% și CUT=0,9 în sensul limitării densității pe aceste zone.**
- In aria UTR 13 Șupitca sunt admise construcții noi cu respectarea zonei de protecție la LEA. In aria de protecție sunt admise construcții noi doar cu întocmirea unei documentații PUZ care să justifice funcțiunea propusă și raportul între aceasta și stația de epurare.
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism PUZ și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33 -1994) dacă traseele afectează proprietățile private;

  <small>EN ISO 9001 EN ISO 14001</small> <small>Certificate No. 303512/2011 Certificate No. 1109/040/C/2011</small> S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small>	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică	Piese scrise	Pag 116/135
---	--	-----------------	----------------

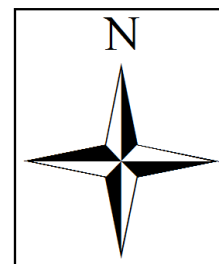
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- In zonele hașurare - **PU** - Planuri Urbanistice, se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi sau schimbarea funcțiunii unor terenuri, după avizarea PUZ în cadrul Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

UTILIZĂRI INTERZISE

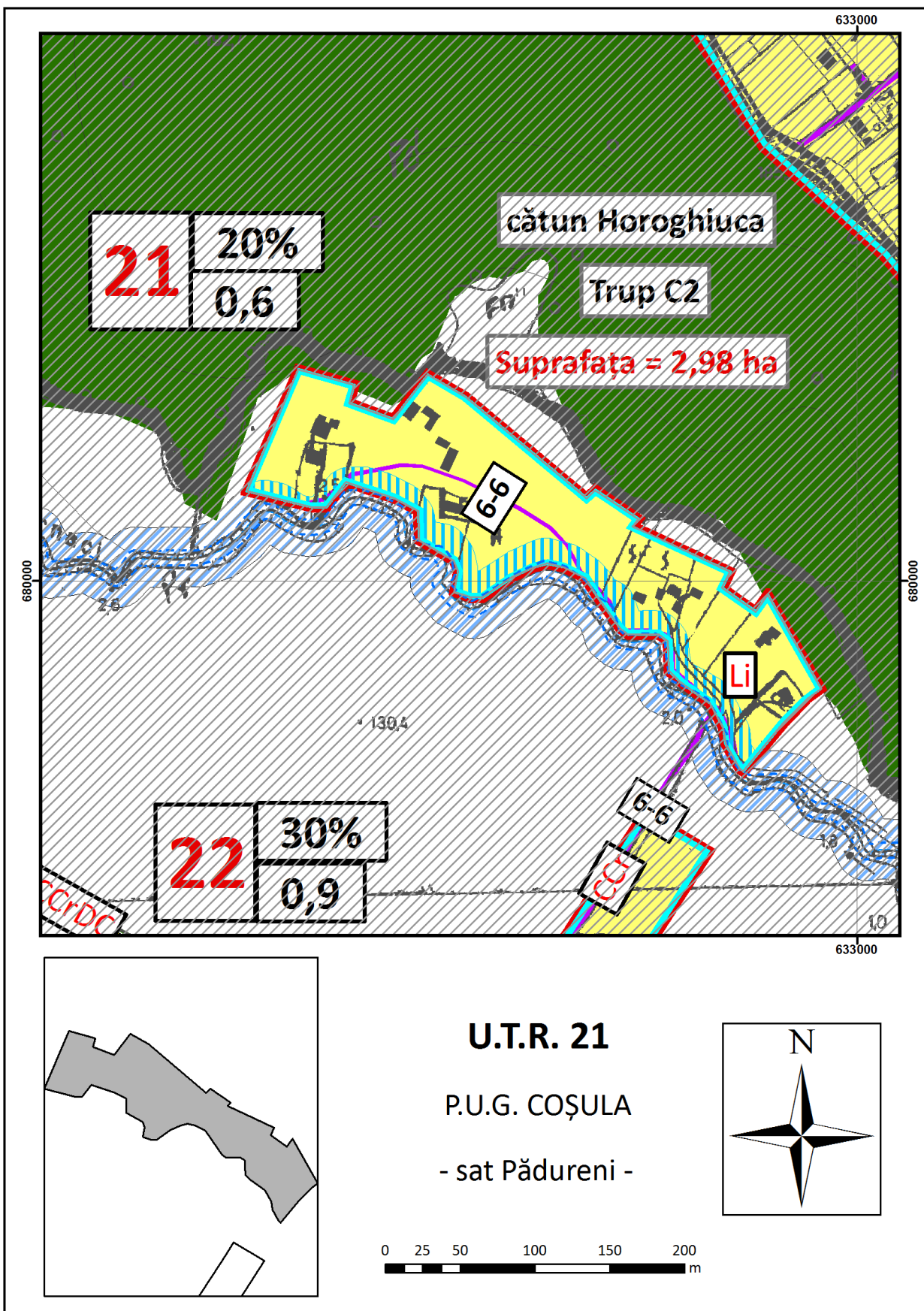
- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se afla în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele - **ZI** cu pericol de inundabilitate sau umiditate excesivă, până la stabilirea măsurilor de eliminare a acestora, prin ridicarea cotei terenului;
- Se interzice construirea de clădiri în zona **PD** (păduri) fără avizul Romsilva;



U.T.R. 14
 P.U.G. COȘULA
 - sat Șupitca -



0 25 50 100 150 200
 m



- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ✓ **ZpDN** (drum național) – 26,00m distanța între garduri;
 - ✓ **ZpDJ** (drum județean) – 24,00m distanța între garduri;
 - ✓ **ZpDC** (drum comunal) – 20,00m distanța între garduri;
 - ✓ **ZpGCc** (cimitire) – 50m de la limita acestuia;
 - ✓ **Zplea** (LEA) – conform aviz E-ON Distribuție Moldova;
 - ✓ **Zpa** (albii) – 15 m;
 - ✓ **ZpG** (transport gaz) – **minim 6 m distanța de siguranță între conducte și diferite obiective învecinate, 20m** în zona construcțiilor sociale, administrative și industriale și a locuințelor individuale;
 - ✓ **ZpTEa** (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;
 - ✓ **ZpM** (monumente) – conform aviz CZMASI

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 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m în cazul unei clădiri înșiruite, și o suprafață de minim 200 m, cu un front la stradă de 12.00 m în cazul construcțiilor izolate/cuplate;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.
- Parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prevederile Art. 23 din H.G. 525 / 1993 (R.G.U.)

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și

domeniul public.

- 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 fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.
- In toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.
- In cazuri bine justificate (dimensiune front etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare și cu acordul notarial al vecinilor;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare fata de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

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;
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

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, cat și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Art. 31 din R.G.U.:

Art. 31: Înălțimea construcțiilor

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un P.U.Z., aprobat conform legii).*
- (2) *în sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.*

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- În general, se recomandă ca pentru o construcție cu max. 3 niveluri, P+2 înălțimea să fie de cca 9,00 m la cornișă.
- Pentru funcțiunile publice propuse, se admit și clădiri parter - cu înălțimi mari, subordonate programelor respective, se recomandă o înălțime maximă de 15 m pentru clădirile cu funcțiune publică;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- UTR 13 – SAT ȘUPITCA - P.O.T. 25%,
- UTR 21 - SAT PĂDURENI - P.O.T. 25%,

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- UTR 13 – SAT ȘUPITCA - C.U.T. 0,90
- UTR 21 - SAT PĂDURENI – C.U.T. 0,90

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT cu cel mult 20%, o singură dată, numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local COȘULA și Consiliul Județean Botoșani.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- În zonele de inundabilitate sau cu umiditate excesivă, se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului și R.A. Apele Române.

UTR 15 – SAT ȘUPITCA

UTR 17 – SAT ȘUPITCA

UTR 18 – SAT ȘUPITCA

UTR 26 – SAT PĂDURENI

UTR 27 – SAT PĂDURENI

CANTON SILVIC



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele se compun din terenuri situate în intravilan pe care sunt amplasate construcții aparținând de cantoanele silvice.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

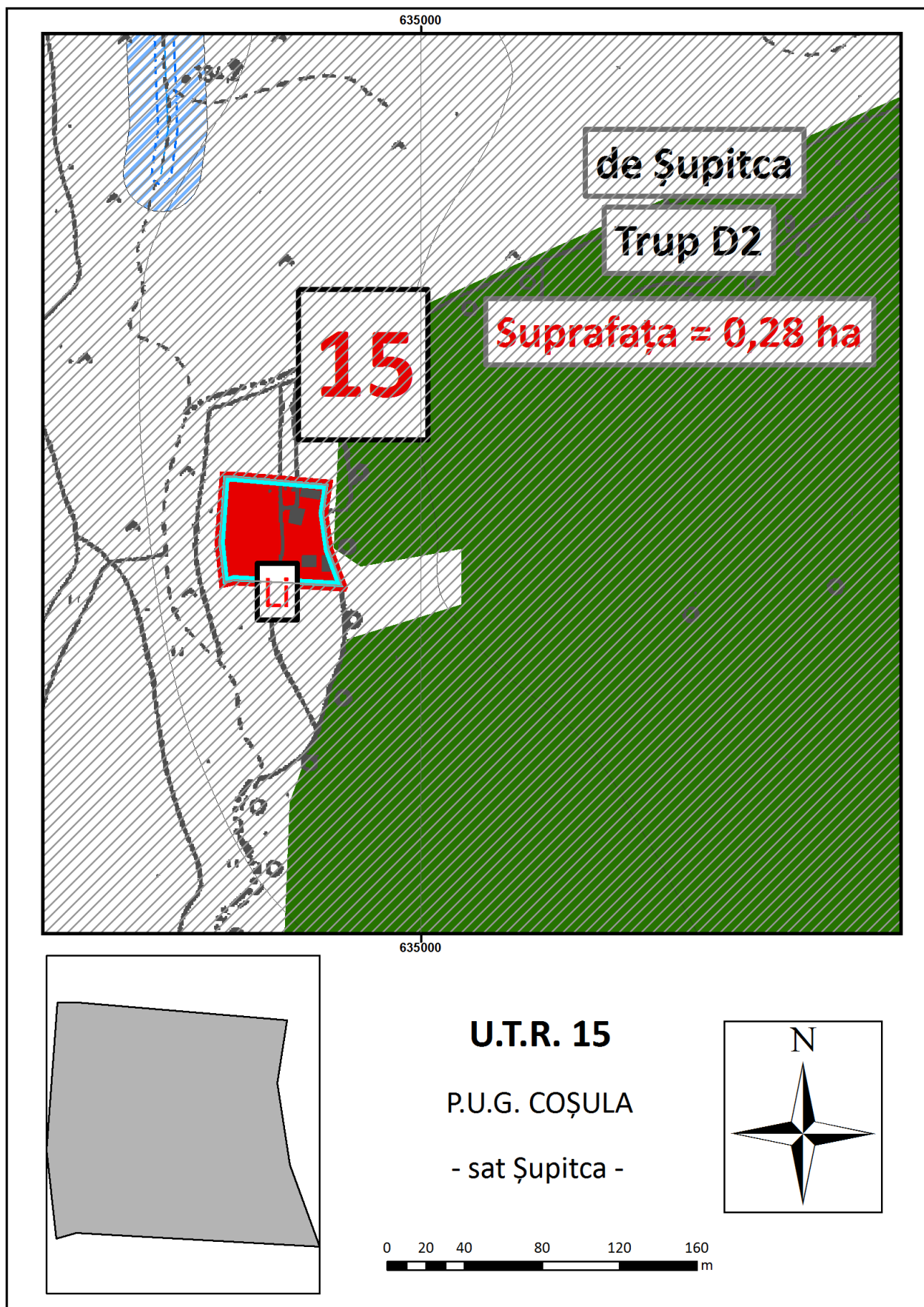
UTILIZĂRI ADMISE

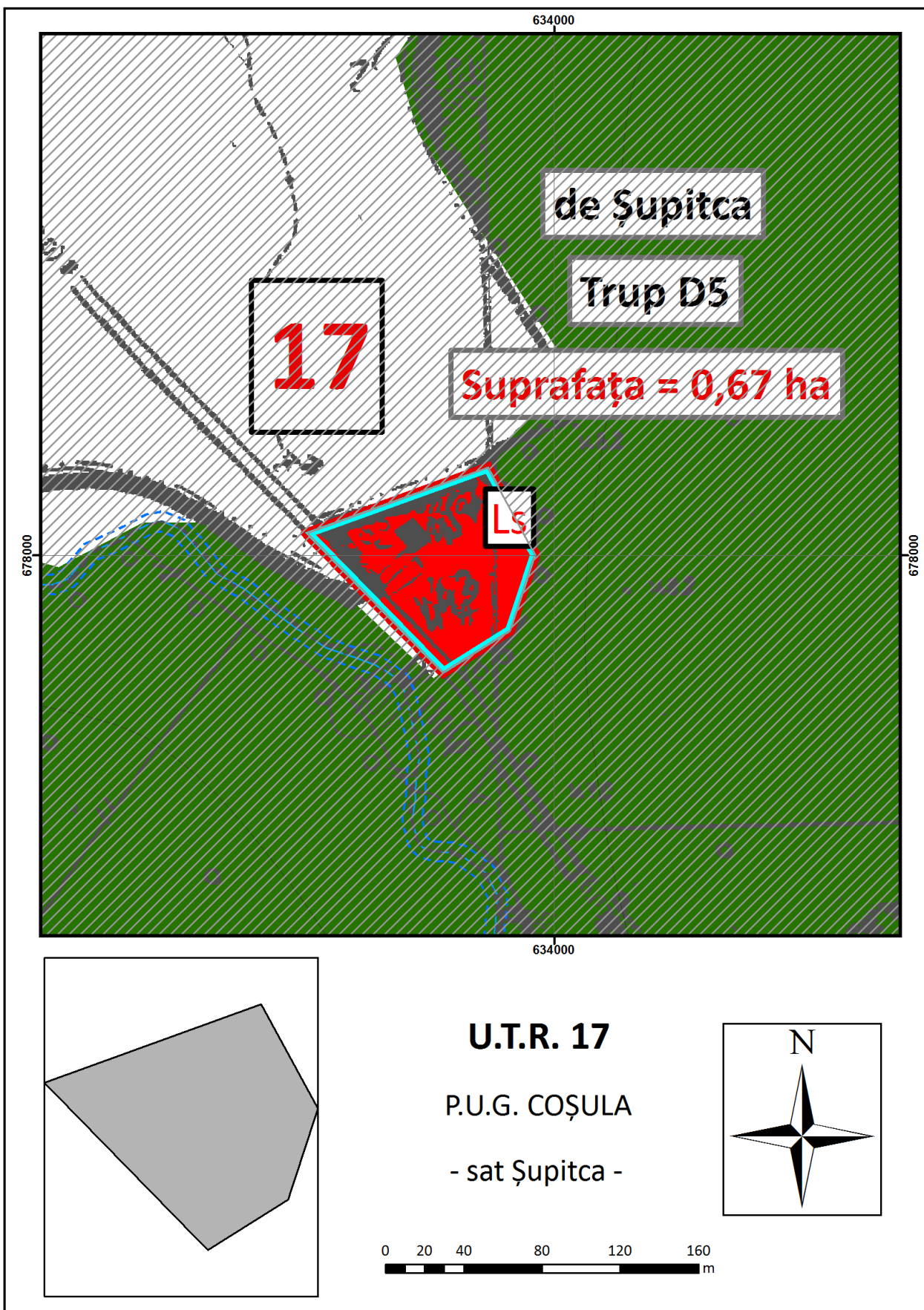
- Se admit doar construcții noi care respectă funcționalitatea zonei precum și lucrări de reamenajare și modernizare a fondului construit existent.
- Sunt permise lucrări de amenajare a spațiilor verzi/aliniamentelor de protecție.

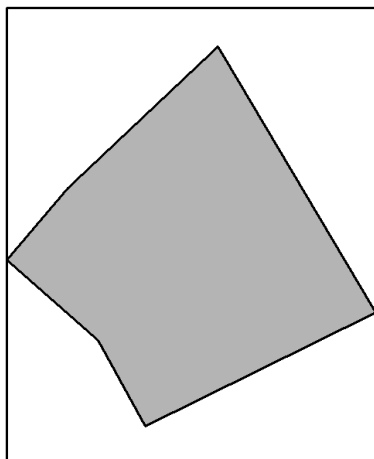
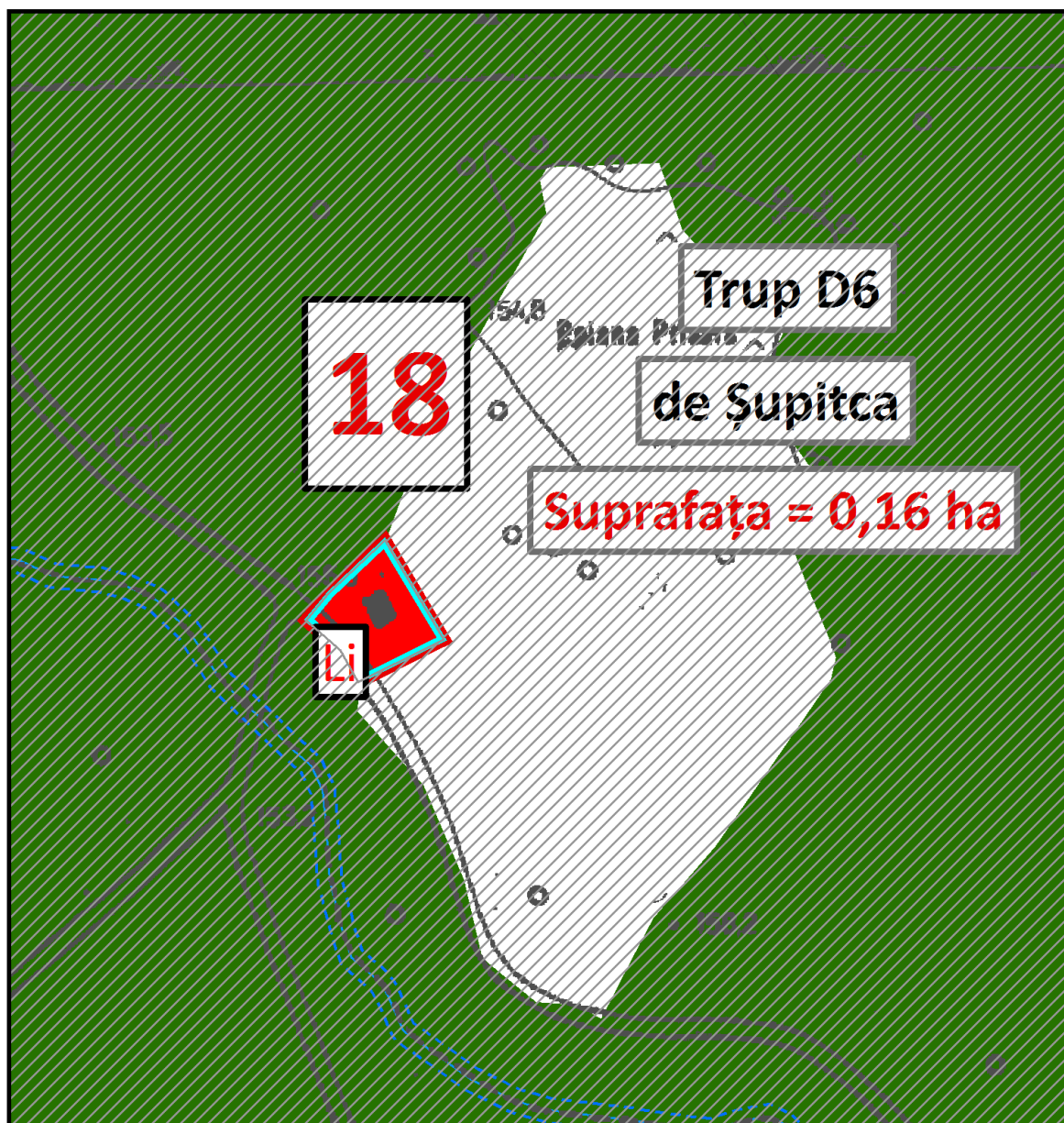
  <small>EN ISO 9001 EN ISO 14001</small> <small>Certificate No. 303512/091 Certificate No. 1109-0140-C/001</small> S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small>	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică	Piese scrise	Pag 123/135
--	--	-----------------	----------------

RECOMANDĂRI SPECIALE

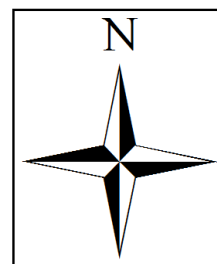
- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;



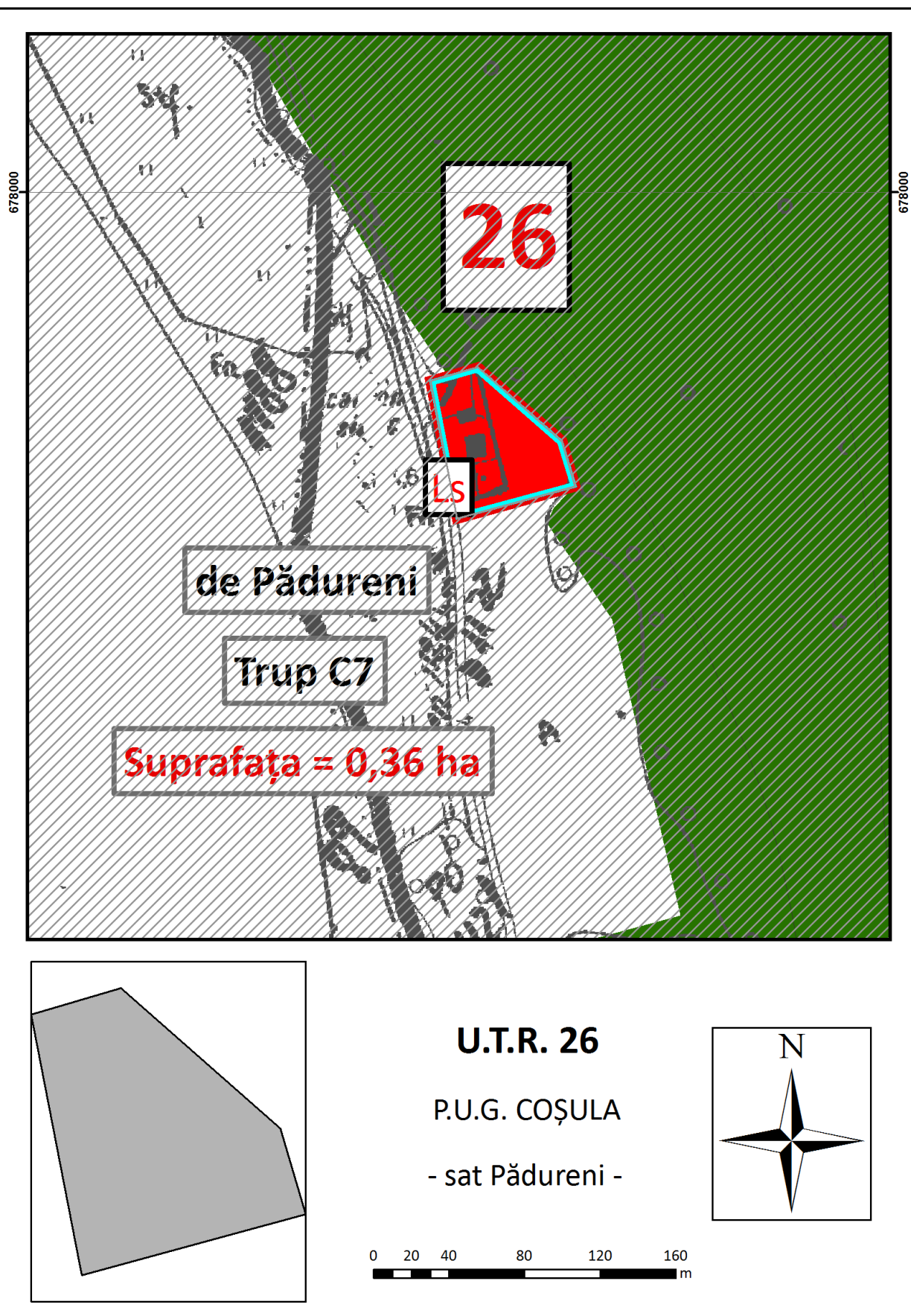


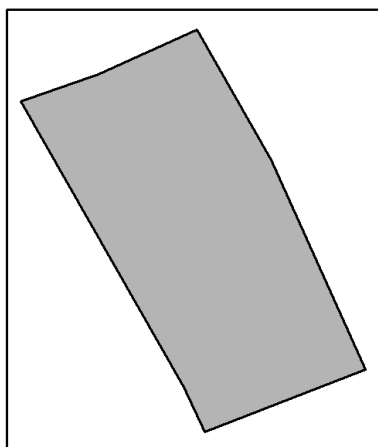
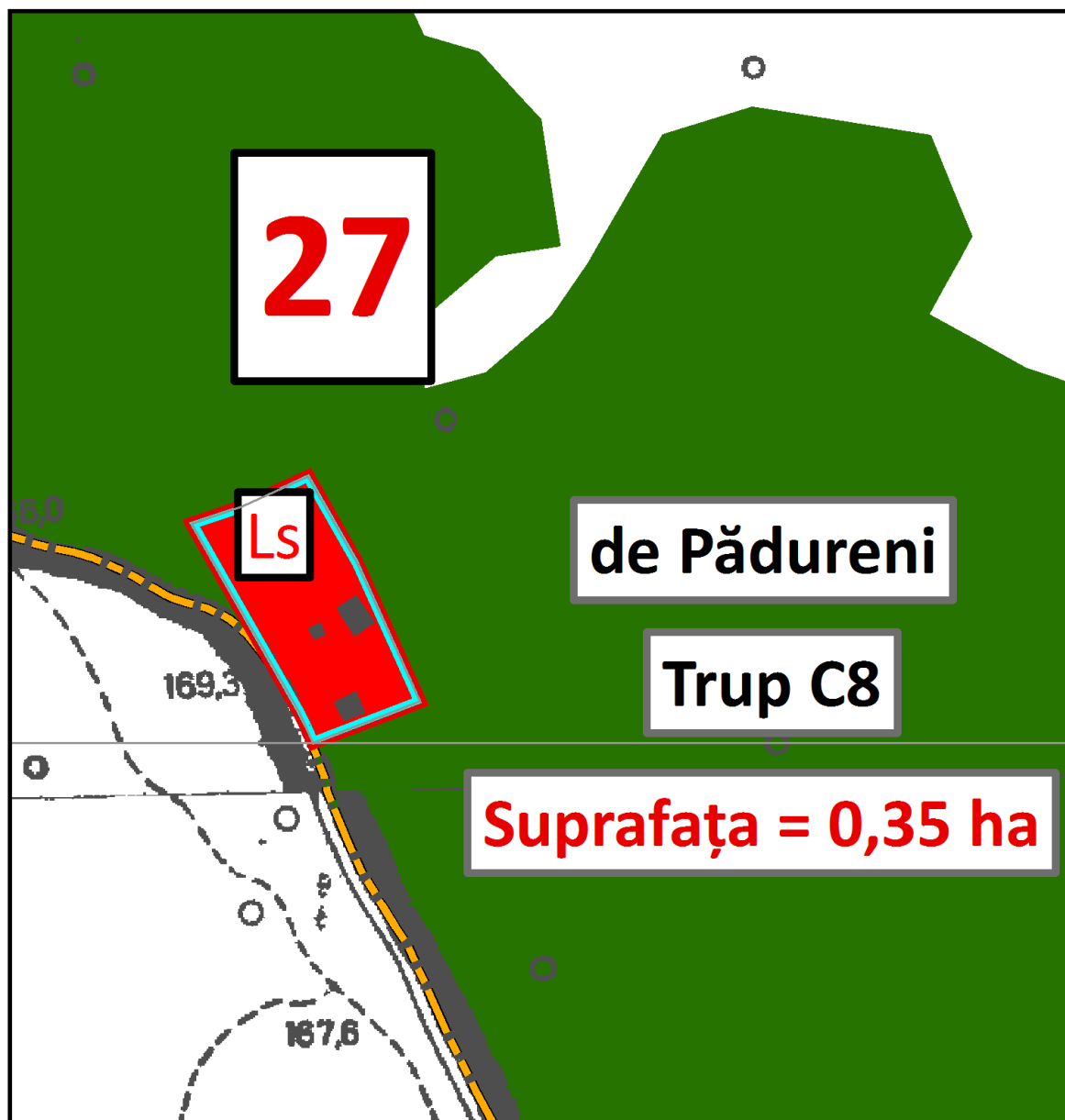


U.T.R. 18
P.U.G. COȘULA
- sat Șupitca -



0 20 40 80 120 160
m

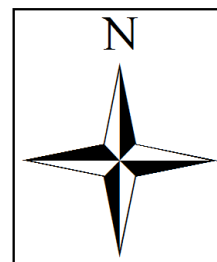






U.T.R. 27

P.U.G. COȘULA

- sat Pădureni -



0 15 30 60 90 120
m

  <p> SUCERT-RO <small>EN ISO 9001</small> <small>Certificate No. 303512/011</small> S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small> </p>	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Coșula, Județul Botoșani Etapă a II-a: Propuneri de organizare urbanistică	Piese scrise	Pag 129/135
---	--	-----------------	----------------

UTR 16 – SAT ȘUPITCA, POT 20%, CUT 0,6
UTR 22 - SAT PĂDURENI, POT 30%, CUT 0,9
UTR 23 - SAT PĂDURENI, POT 20%, CUT 0,6
UTR 24 - SAT PĂDURENI, POT 20%, CUT 0,6
UTR 25 - SAT PĂDURENI, POT 20%, CUT 0,6
UTR 28 - SAT ȘUPITCA

ZONE DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Cele 6 unități teritoriale de referință menționate mai sus reprezintă zone formate din locuințe, separate însă de trupul principal al localităților, constituindu-se în trupuri izolate ale intravilanului. Unele dintre aceste zone sunt locuite de familii tinere, cu copii, locuințele respective necesitând extinderi și lucrări de modernizare.

Zona este reprezentată de trupurile C3, C6, C4, C5, D3 și D4 aparținând de intravilanul localităților Pădureni și Șupitca constând în zone izolate de locuințe individuale, separate de trupul (vatra) principală a localităților.

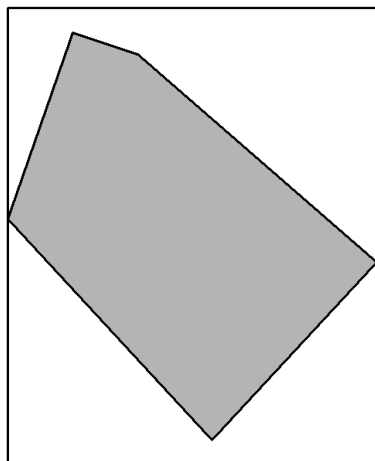
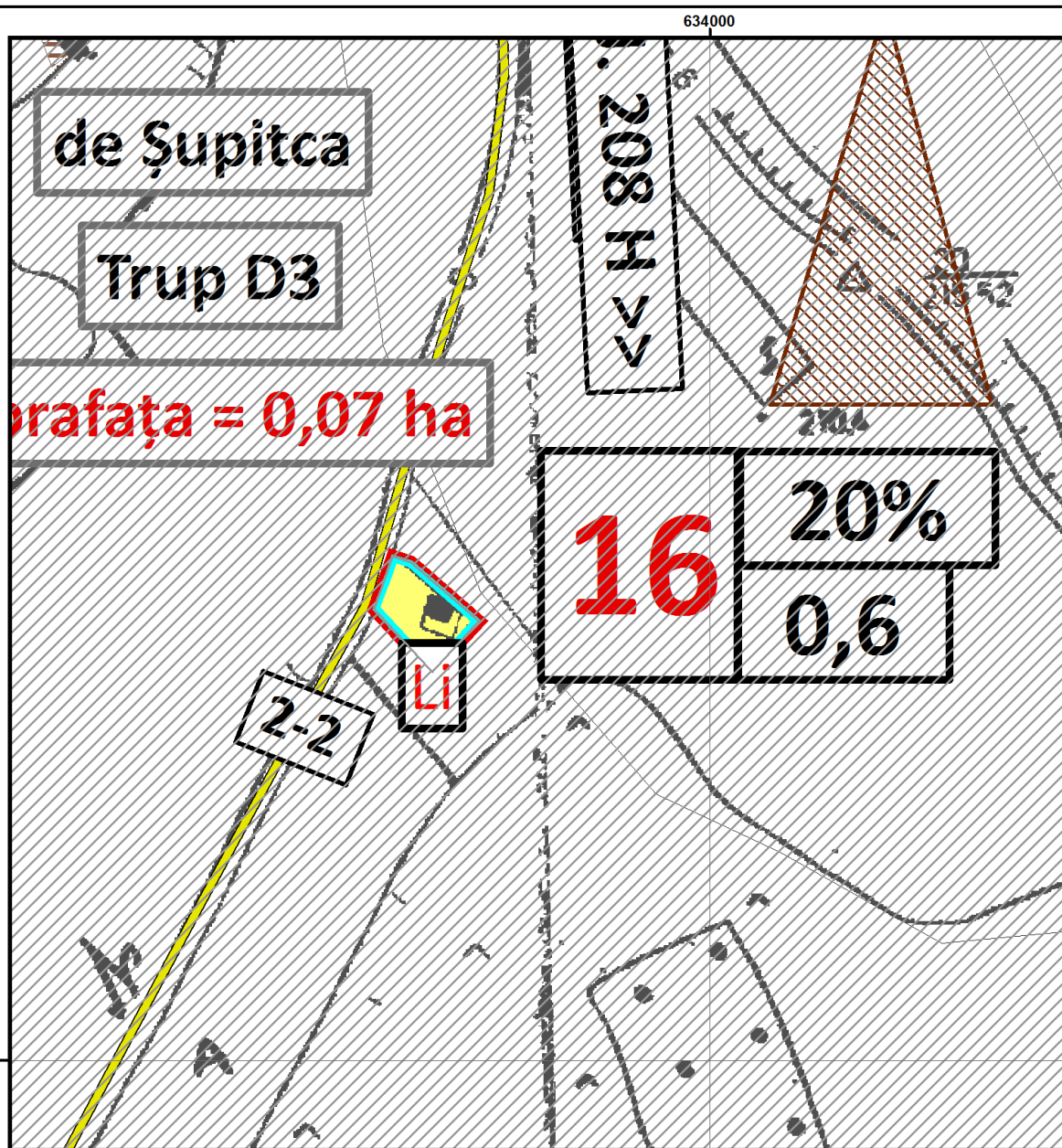
UTILIZĂRI ADMISE

Având în vedere caracterul acestor construcții și amplasarea acestora față de trupul principal al localităților aparținătoare, se prevăd următoarele măsuri:

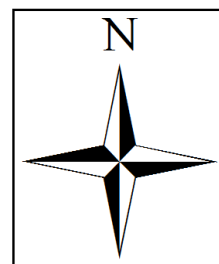
- În aceste zone nu vor mai autoriza construcții noi, provizorii sau permanente.
- Se vor autoriza doar lucrări de extindere, întreținere și renovare a locuințelor existente.

UTILIZĂRI INTERZISE


- În aceste zone se interzic construcțiile ce au altă funcționalitate decât locuirea și anexele gospodărești.



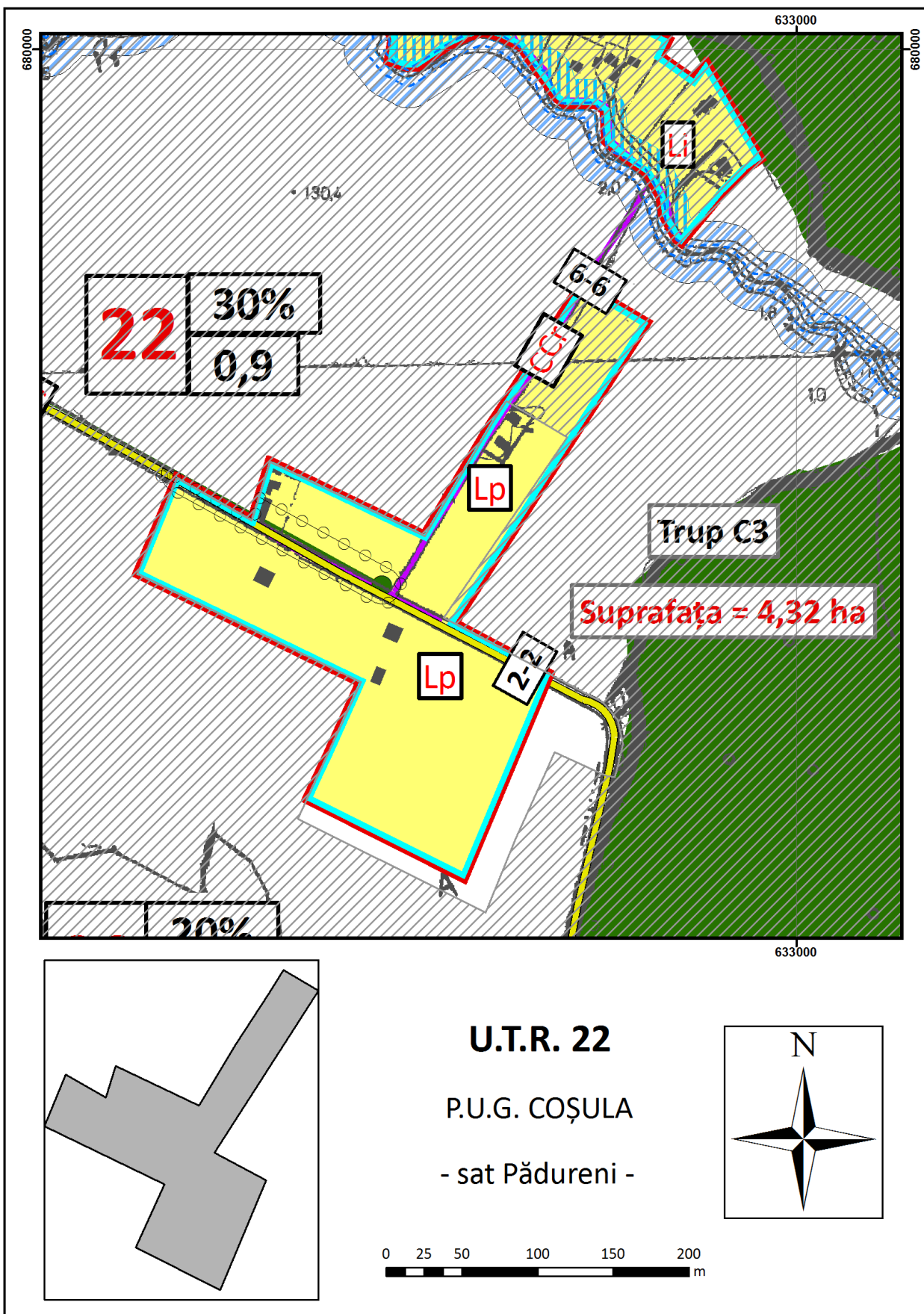
U.T.R. 16
 P.U.G. COȘULA
 - sat Șupitca -

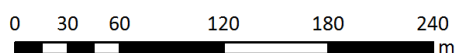

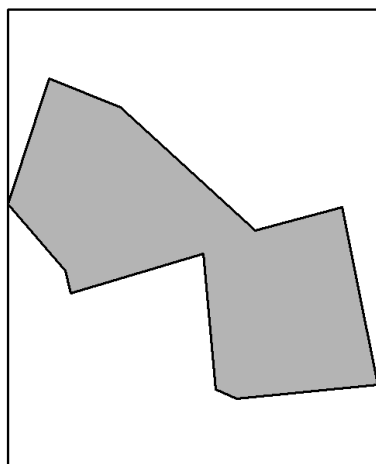


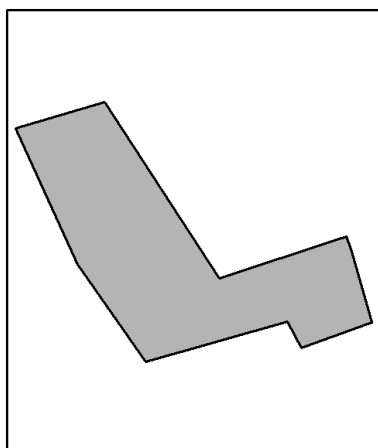
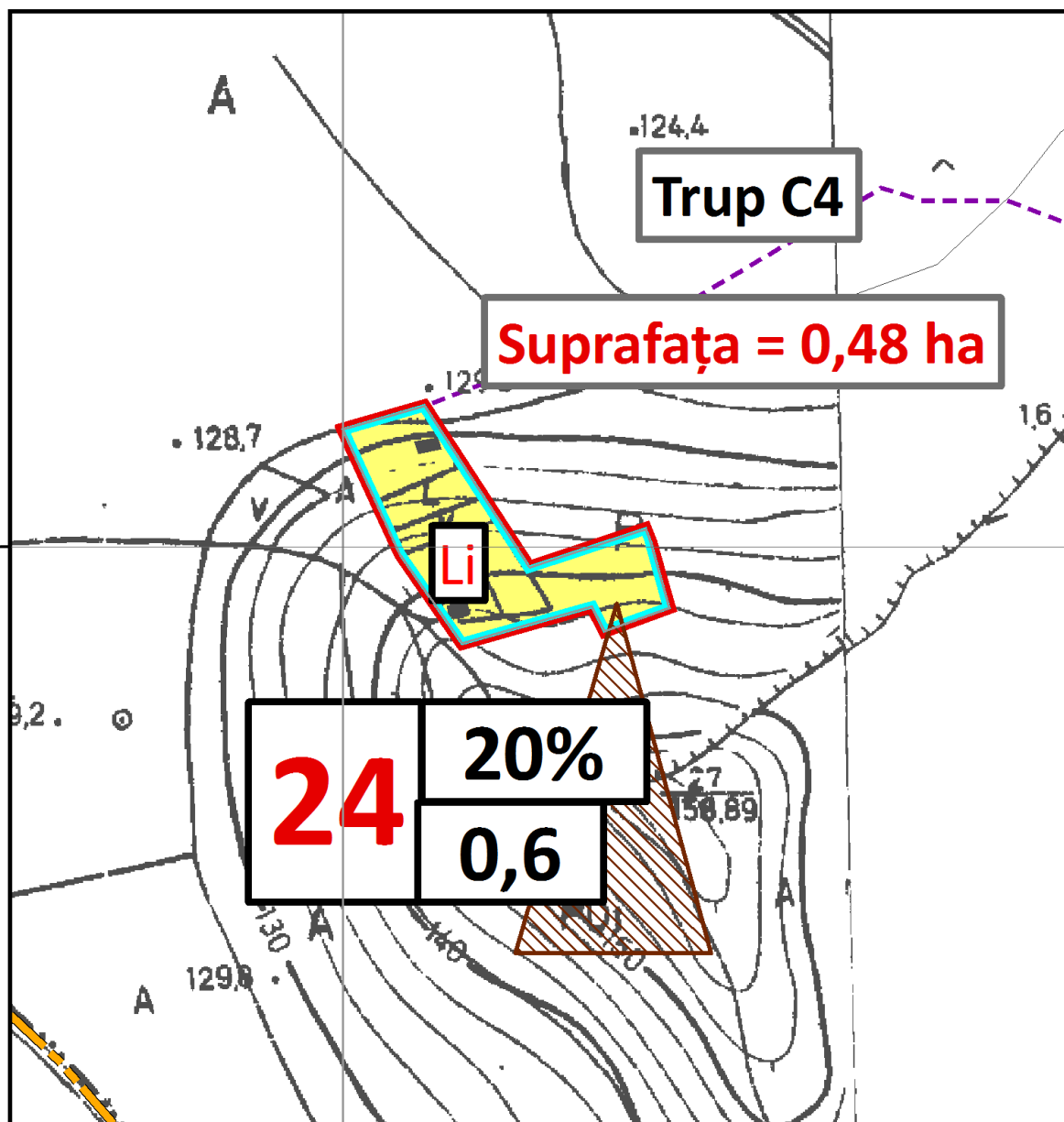
0 15 30 60 90 120
 m



A horizontal scale bar with markings at 0, 15, 30, 60, 90, and 120 meters.



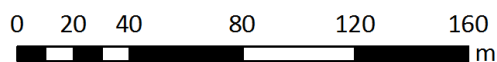
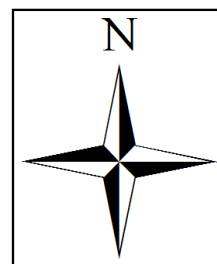


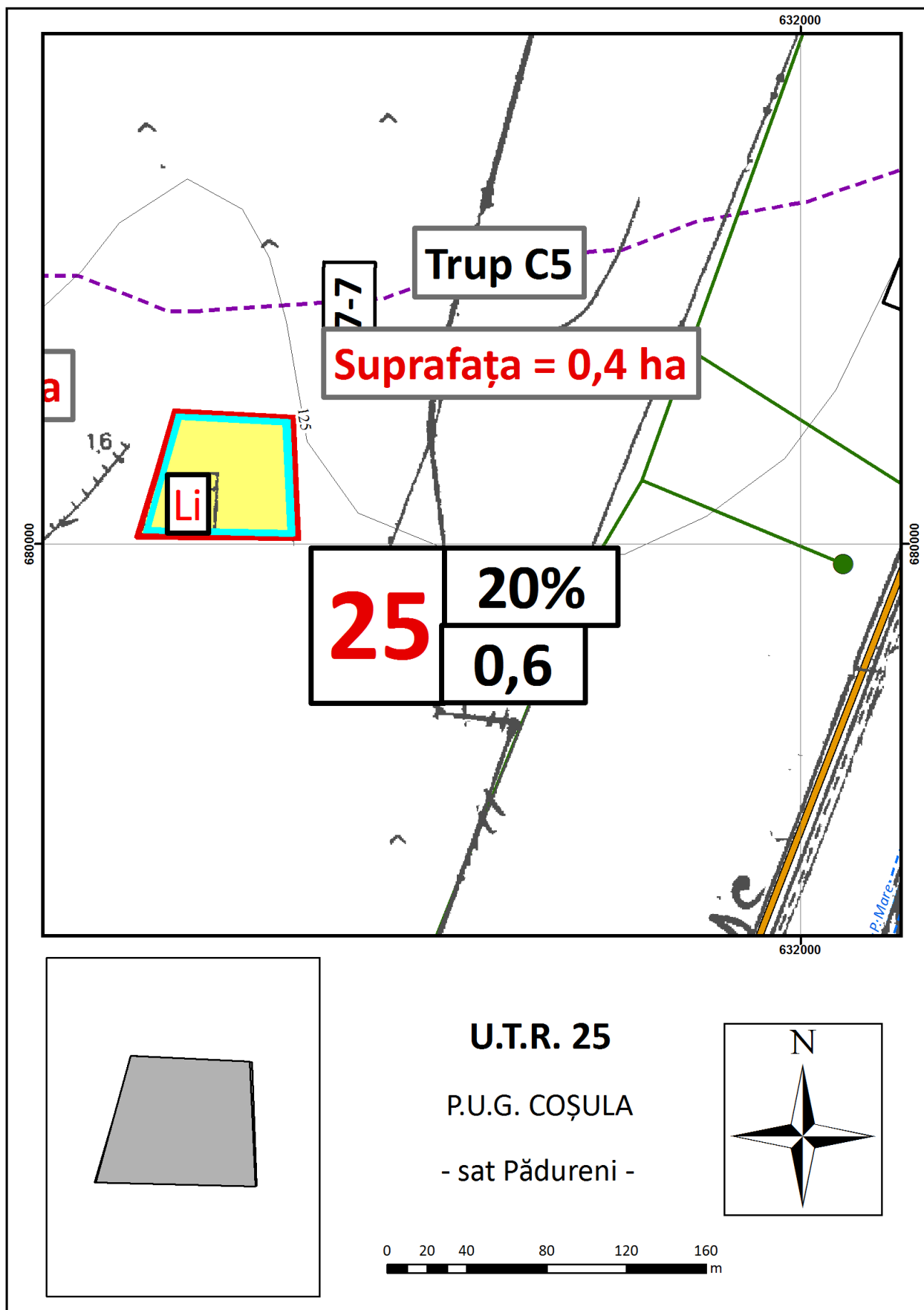


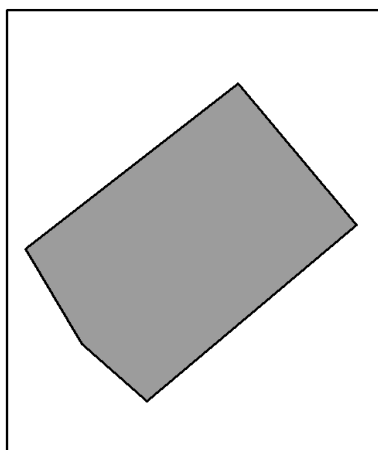
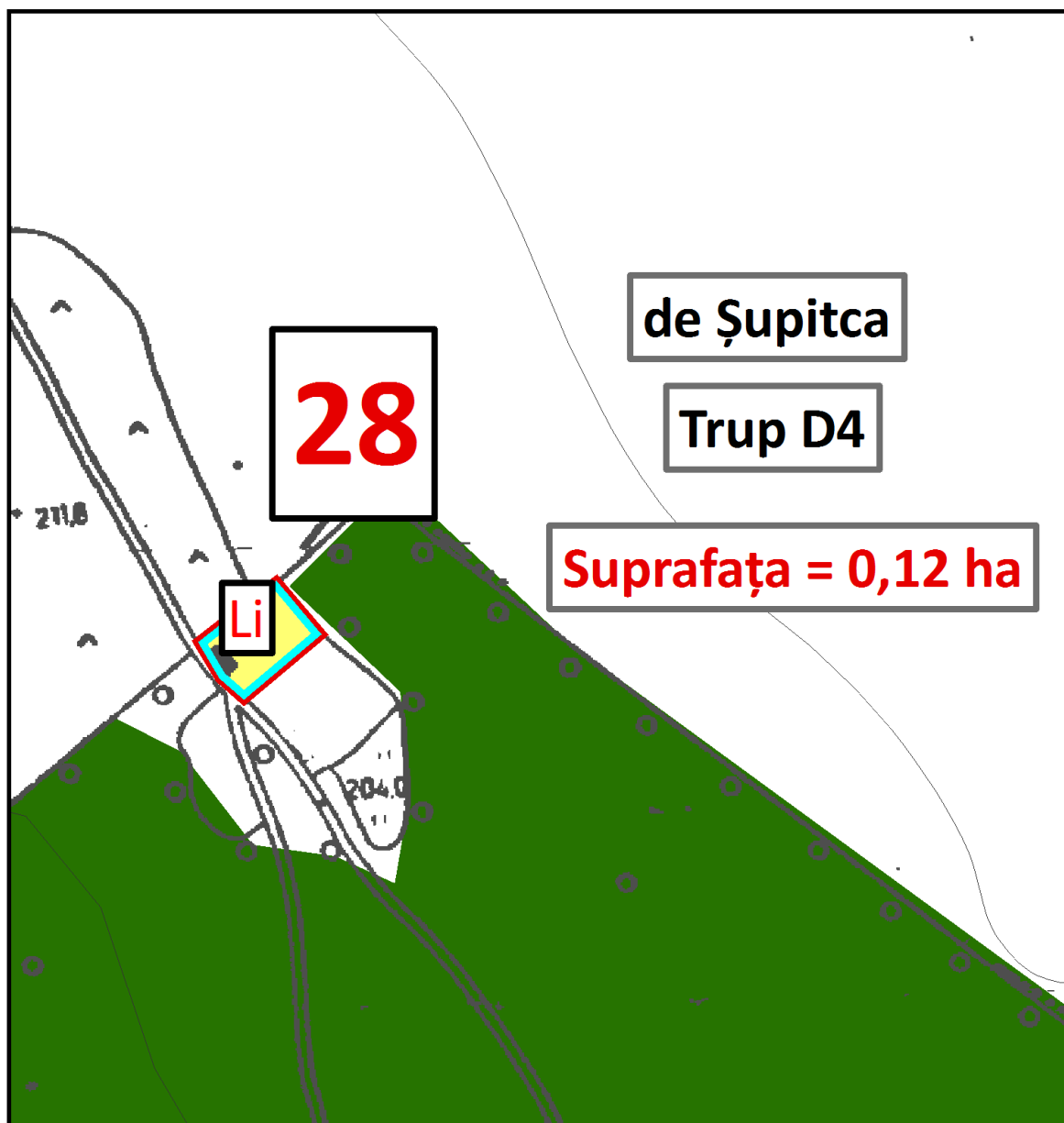
U.T.R. 24

P.U.G. COȘULA

- sat Pădureni -



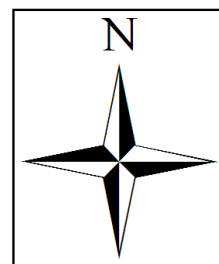




U.T.R. 28

P.U.G. COȘULA

- sat Șupitca -



0 20 40 80 120 160
m