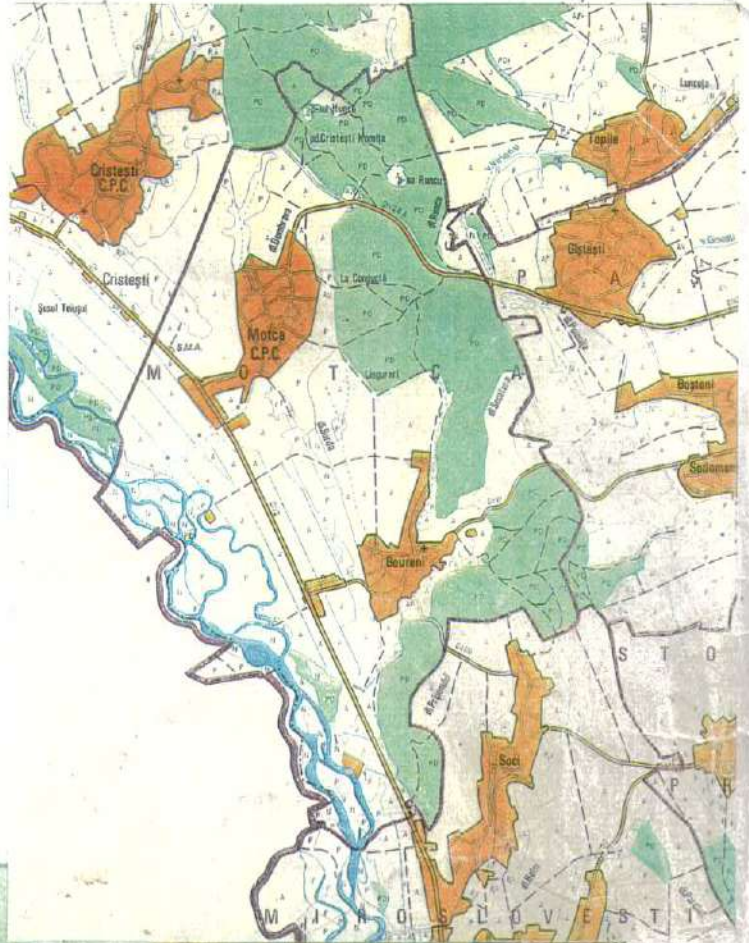


PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA MOTÇA

REGULAMENT DE URBANISM



1.1. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului de Urbanism aferent Planului General de Urbanism al comunei Moțca

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicată în Monitorul Oficial al României nr. 259/24 oct.1996, a Ordinului M.L.P.A.T. - D.U.A.T. nr. 91/25.10.1991 și H.G.R. Nr. 525/27.06.1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează :

- Legea 18/1991, republicată în Monitorul Oficial al României nr. 29/4.11.1997, privind fondul funciar ;
- Ordonanța Guvernului României nr. 22/1997, privind modificarea Legii 69/1991 a Administrației Locale ;
- Legea 33/1994, privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică ;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții ;
- Legea 137/1995, privind protecția mediului ;
- Ordinul nr. 125/19 martie 1996, al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, privind aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului înconjurător ;
- Legea 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară ;
- Legea 84/1996 privind îmbunătățirile funciare.

1.2. Documentații pentru care se elaborează regulamente locale de urbanism

Regulamentul local de urbanism se elaborează odată cu P.U.G. dacă este vorba de teritoriul unei unități administrative sau odată cu P.U.Z. în cazul când este vorba de porțiuni din teritoriul localității.

1.3. Aprobarea regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. se aprobă prin hotărârea Consiliului Local, respectiv pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

1.4. Domeniul de aplicare al Regulamentului local de urbanism

• Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului local de urbanism este format din :

- intravilanul și extravilanul localității, în limitele teritoriului unității administrative al comunei Moțca ;
- porțiuni din teritoriul localității (în cazul Planurilor Urbanistice Zonale).

2.1. Principii generale

Art.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI MOȚCA

1.1. Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legilor, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, asigură aplicarea prevederilor P.U.G.

1.2. Fixează normele și standardele tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora.

1.3. Stabilește regulile proprii urbanismului privind ocuparea terenului în acord cu configurația parcelelor, natura proprietății și amplasarea construcțiilor etc.

1.4. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației generale și cu cea de specialitate privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

1.5. Este interzisă eliberarea autorizației de construire odată cu certificatul de

urbanism.

Art.2. DOMENIUL DE APLICARE

2.1. Regulamentul local de urbanism al comunei Moțca se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, situate în intravilan cât și în extravilan.

2.2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Art.3. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

3.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea 50/1991, art.4, punctele a și d, și Legea 18/1991, art.2 (a), art.39, art.70, art.73, art.76, art.81, art.88 (a) și (e).

3.2. Autoritățile administrației publice competente vor urmări, la emiterea autorizației de construire, restrângerea suprafețelor de teren aferente construcțiilor pentru a evita prejudicierea activităților agricole.

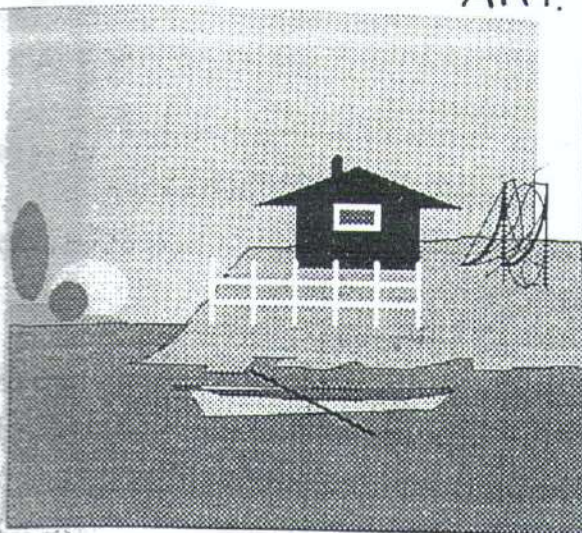
Art.4. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

4.1. 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 prevederile P.U.G.-ului.

4.2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alineatul 4.1. se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local pentru ocuparea rațională a terenurilor și **completarea zonei centrale până la suprafața de 5,00 ha** și pentru rezervarea amplasamentelor pentru o grădiniță în zona "Intre case" și a unei școli cu 4 săli de clasă în zona "Cimitirului Nou", respectiv câte 0,50 ha în fiecare din cele două zone (U.T.R.) și a zonei economice de la km 375, cu suprafața de 3,00 ha.

Prin autorizația de construire, terenurile se scot din circuitul agricol, conform Legii 50/1991, art.20, alin.2 și Legii 18/1991, art.73, pct.a și pct.b, după caz.

ART. 3



Persoanele fizice sau juridice care dețin sau dețin drept de proprietate terenuri pe teritoriul Rezervației Biosferei "Delta Dunării" sunt obligate să le gospodărească prin mijloace ecologice admise, tradiționale sau recomandate de autoritățile științifice.

Pentru valorificarea resurselor terestre și acvatice din zonele valorificabile economic, administrația rezervației, propune Guvernului concesionarea, în condițiile legii, a unor suprafețe de terenuri agenților economici autorizați și populației locale, care are drept de preempțiune (Legea nr. 82 / 1993).

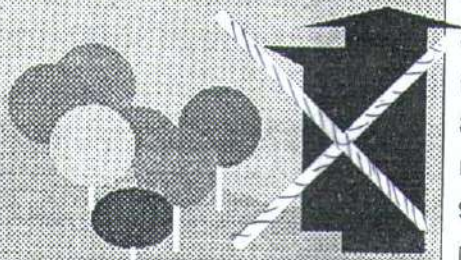
Zonă naturală cu valoare peisagistică



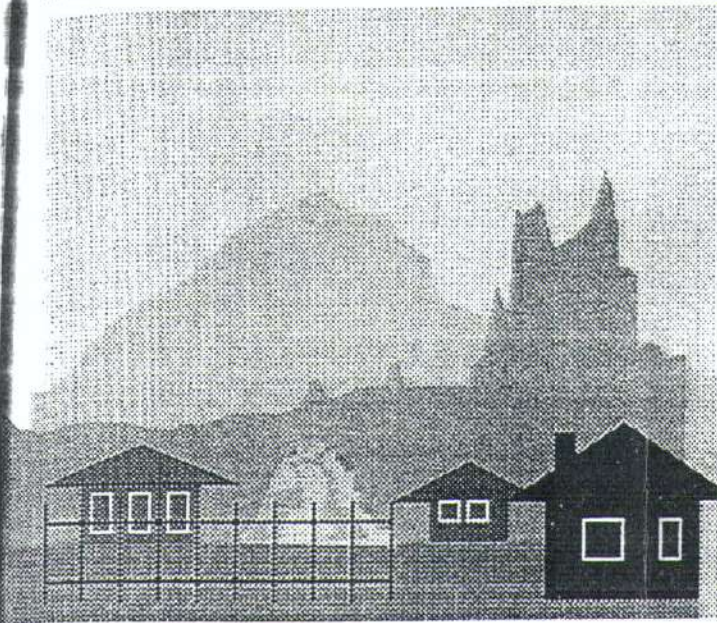
~~Rezervație naturală~~

Autoritățile administrației publice locale, precum și persoanele fizice sau juridice răspund pentru respectarea regimului de protecție specială a localităților balneoclimaterice, a zonelor de interes turistic și de agrement, a ariilor protejate și a monumentelor naturii. Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție ale monumentelor. Deținătorii de suprafețe terestre și acvatice limitrofe ariilor protejate, monumentelor naturii sau pe ale căror terenuri au fost identificate elemente susceptibile a fi ocrotite, sunt obligați să respecte statutul acestora (Legea nr. 137 / 1995).

Comisia de specialitate a Ministerului Turismului poate refuza acordarea avizului atunci când prin arhitectura practică, dimensiuni, aspect exterior, se modifică natura și caracterul zonei în care se vor amplasa viitoarele construcții (H.G. nr. 31 / 1996).



Autoritățile administrației publice locale asigură informarea agenților economici, a populației și a turiștilor cu privire la existența în zonă a ariilor protejate, la regulile și restricțiile stabilite precum și la sancțiunile aplicabile pentru nerespectarea acestora (Legea nr. 137 / 1995).



Pentru dezvoltarea turismului, statul român sprijină persoanele autorizate potrivit legii care asigură servicii turistice în pensiune sau în ferme agroturistice situate în mediul rural din zonele cu atracție turistică.

Consiliile locale pot pune la dispoziție, din terenurile disponibile, în formele și în condițiile prevăzute de lege, suprafețele de teren necesare construirii, dezvoltării și exploatării de pensiuni și ferme agroturistice. (Legea nr. 145 / 1994)

a volumelor

ele rezervate
probate).

de protecție

u specificul

).

în normelor

problemele

rurban).

or pentru

teresate:

zonă de

rvații ale

riverană

strucțiile

cale de

tendințele

M) pentru terenuri cu suprafețe până la 100 ha.
la Guvern pentru terenuri cu suprafețe peste 100 ha.

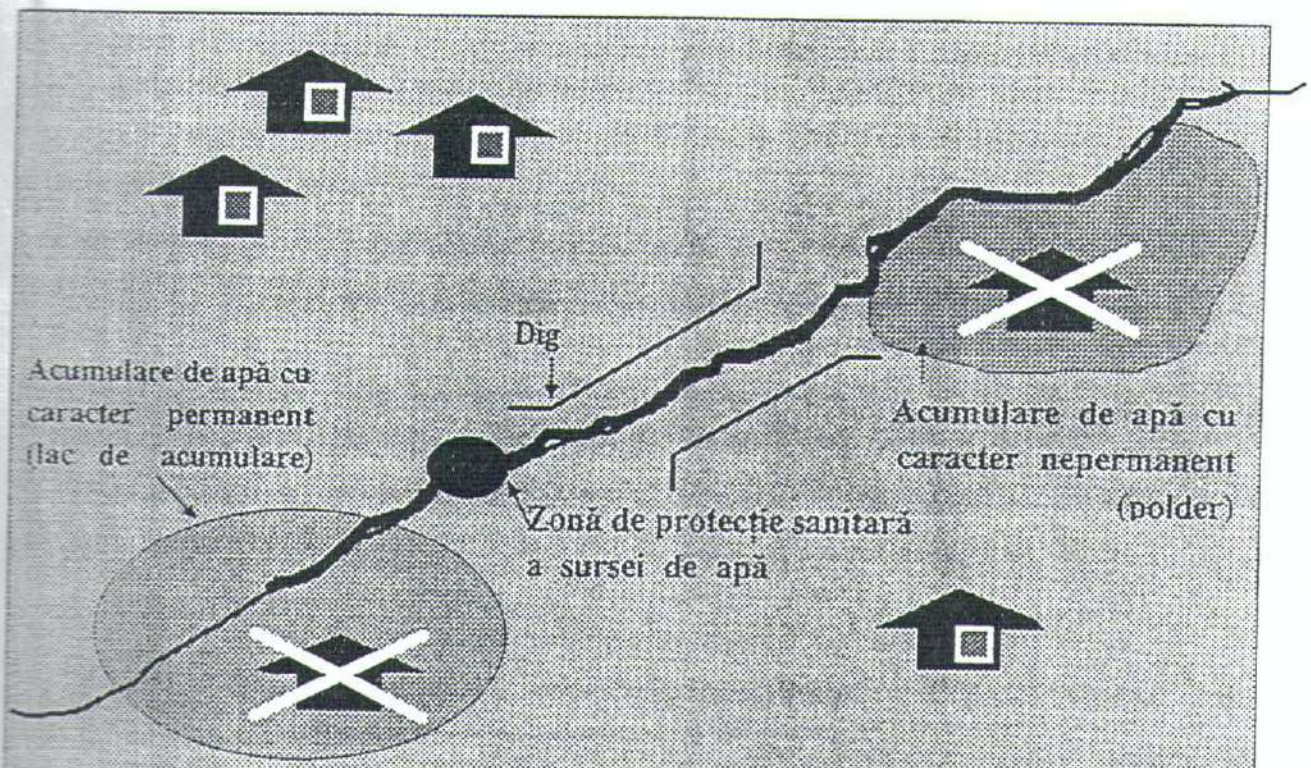
Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM :

- Delimitarea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului a suprafețelor ocupate de albiile minore și majore ale cursurilor de apă, a zonelor de protecție a surselor de apă și a platformelor meteorologice, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor, conținute în cadastrul întocmit de autoritatea competentă.

Art.7

EXEMPLIFICĂRI



În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru : albia minoră a cursurilor de apă, suprafața lacurilor naturale sau a bălților și țărmul mării, suprafața lacurilor de acumulare, suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore de canale și derivații la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și pentru alte construcții hidrotehnice, lucrări de apărare împotriva inundațiilor, construcții hidrometeorologice, captări de apă.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

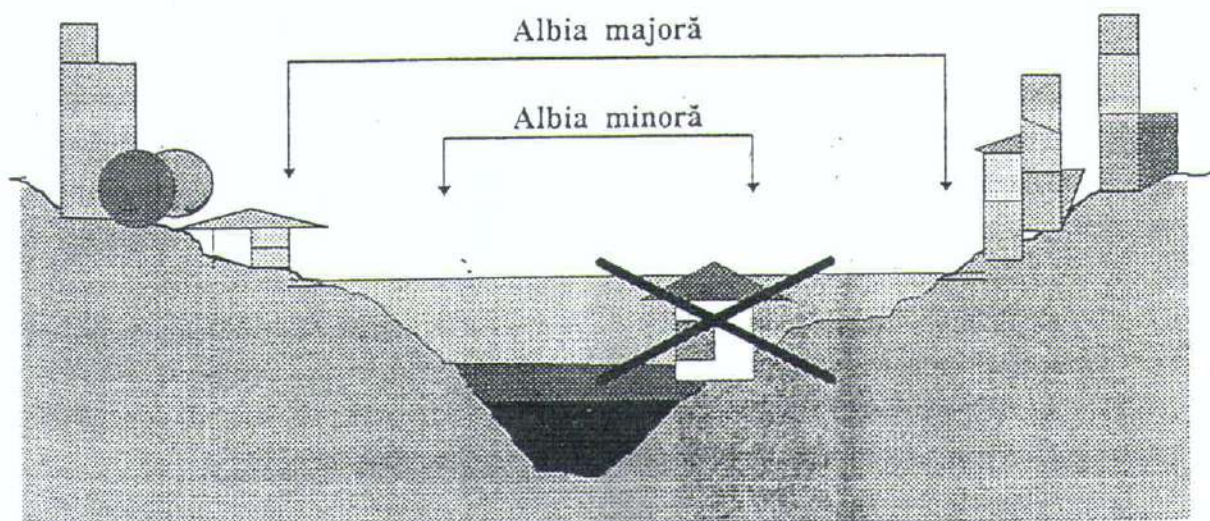
Articolul 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

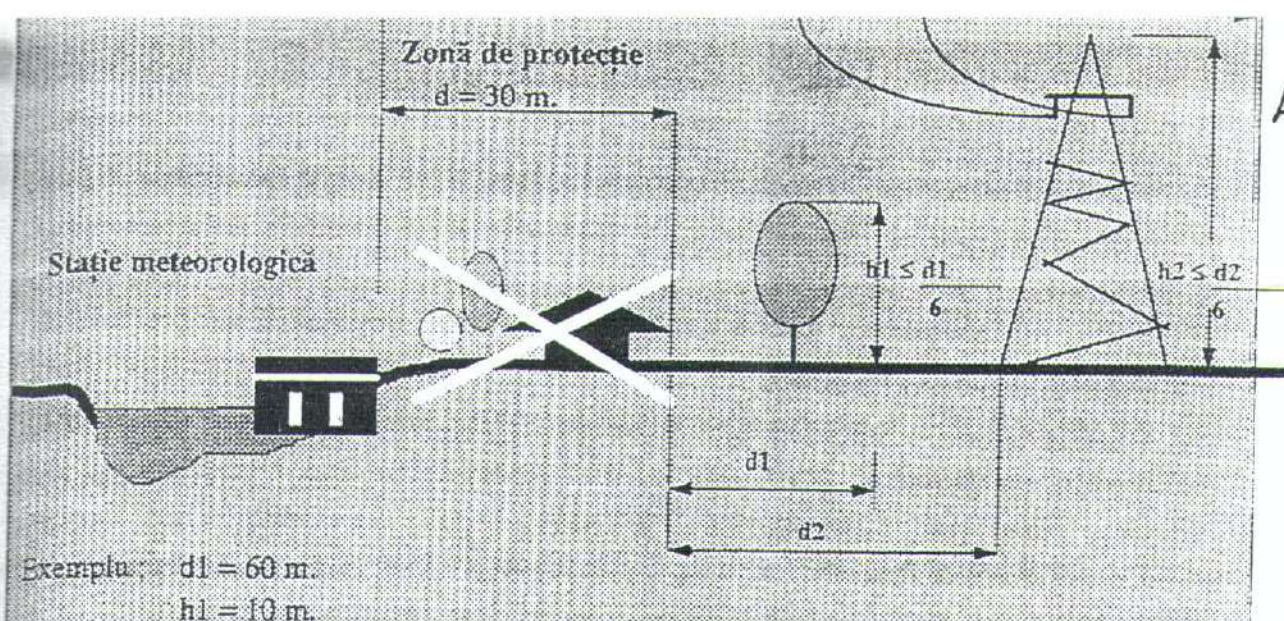
(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.



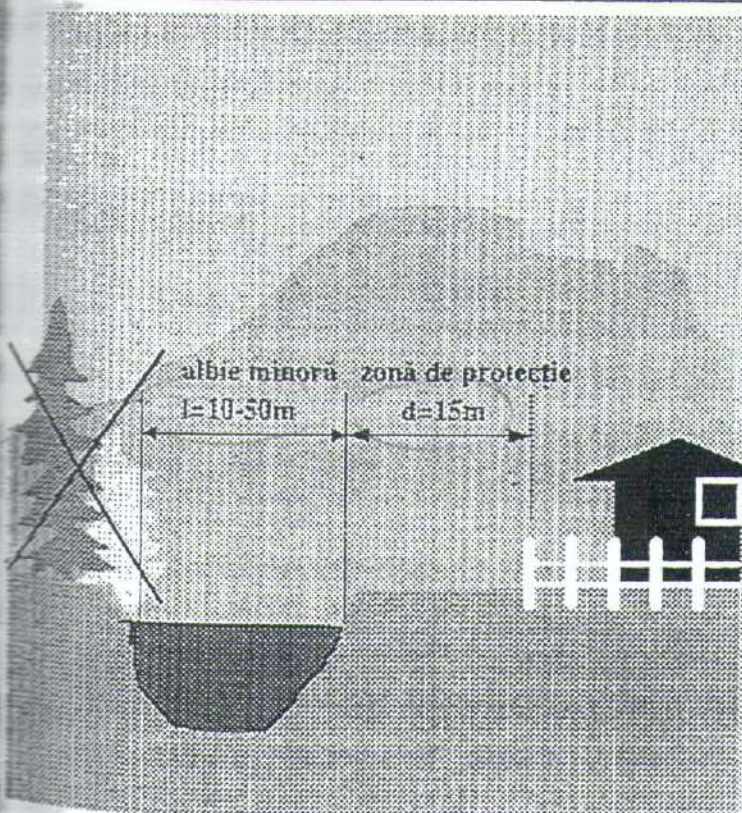


În jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție severă a căror lățime este de 30 m. În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterane.

Amplasarea la o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție de 30 m de construcții mai înalte decât o șesime din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicație, de obiective poluante, de sisteme de irigații prin aspersiune ca și plantarea de perdele forestiere, se face numai cu acordul de mediu al autorității competente (Legea apelor nr. 107/1996).

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2.

Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.



Art.5. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

5.1. 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 minime din cultura forestieră.

5.2. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurii, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și Ministerului Turismului.

Art.6. RESURSELE SUBSOLULUI

6.1. Autorizarea executării construcțiilor definitive, necesare exploatării și prelucrării resurselor, în cazul nostru, a produselor de balastieră și pentru captarea pânzei de apă freatică pentru alimentarea cu apă a municipiului Pașcani și a localităților din comuna Moțca, se va face de către Consiliul Județean, cu avizul organelor de stat specializate.

Art.7. RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE

7.1. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, drumurilor de traversare a albiilor precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

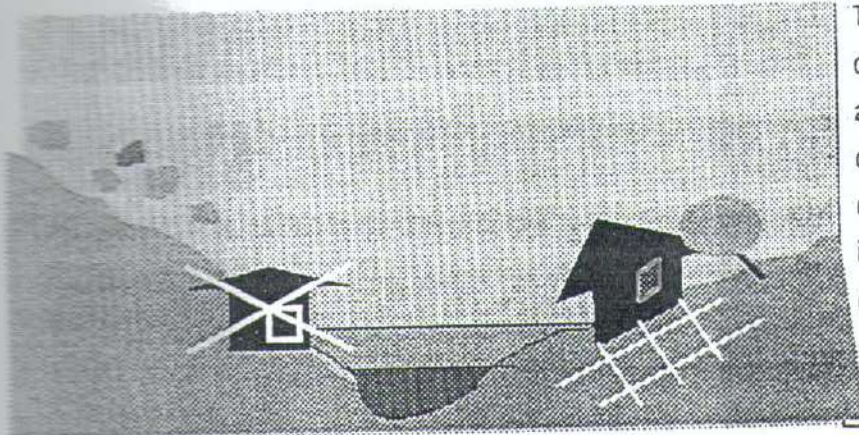
7.2. Zona de protecție a albiei, de la albia majoră până la construcții, va fi de minim 15 m.

◆ Autorizarea lucrărilor de la pct.7.1. este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor.

7.3. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face numai cu avizul prealabil al Agenției Județene de Protecție a Mediului.

7.4. Primăria va interveni la Consiliul Județean și la organele județene de gospodărire a apelor pentru aprobarea delimitării zonei de protecție sanitară, propu-

ART. 8

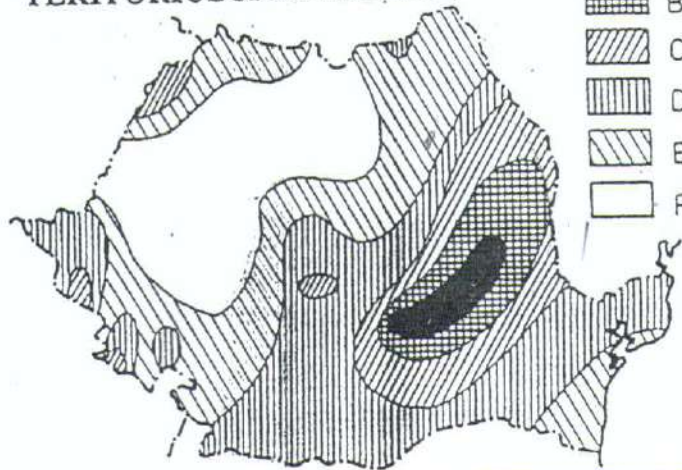


Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților, trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor și alunecărilor de teren, a avalanșelor și inundațiilor.

(Ordinul Ministerului Sănătății nr.981/1994 -Norme de igienă).

MLPAT întocmește, în colaborare cu instituțiile specializate, prescripții de proiectare, execuție și control la solicitări seismice pentru activitatea de construcții; avizează, în condițiile legii, măsurile de protecție antiseismică; controlează respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului ce cuprind construcții și instalații cu risc potențial major, delimitând zonele de protecție ale acestora (OG nr.47/1994).

ZONAREA SEISMICĂ A TERITORIULUI ROMÂNIEI



echipării edilitare a terenului).

art. 31 - Înălțimea construcțiilor

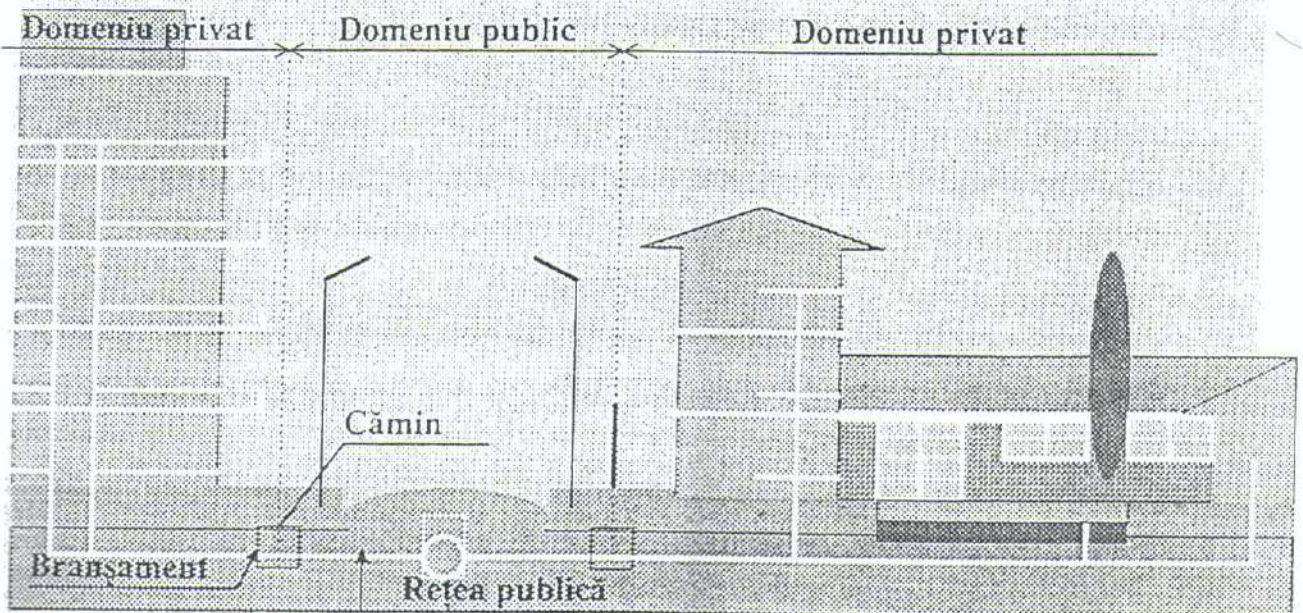
- Obținerea avizelor și acordurilor locale.
- Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării, după caz.

2. VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

- Evidențierea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, a rețelelor edilitare existente și a servitutilor legal instituite pentru acestea.
- Elaborarea studiilor tehnice de specialitate referitoare la echiparea edilitară a teritoriului (capacități, grad de acoperire), cu evidențierea disfuncționalităților și propuneri de remediere a acestora.
- Indicarea pe planuri a zonelor construibile și cuprinderea în reglementările urbanistice a condițiilor cu privire la asigurarea echipării tehnico-edilitare.

Art. 9 și 20

EXEMPLIFICARE



Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

art. 15 - Asigurarea echipării edilitare (pentru stabilirea condițiilor de execuție a lucrărilor edilitare).

art. 16 - Lucrări de utilitate publică.

art. 18-21 - Amplasarea față de căile de comunicație.

art. 23 - Amplasarea față de aliniament (pentru aprecierea condițiilor de branșare și racordare).

art. 25 și art. 26 - Accese carosabile și pietonale (pentru coordonarea executării lucrărilor).

art. 27 și art. 28 - Reguli cu privire la echiparea edilitară.

art. 30 - Parcelarea (pentru aprecierea efortului tehnic și financiar pe care îl presupun lucrările de echipare a terenurilor).

- Emiterea autorizației de construire sau refuzul autorizării după caz.

2. VALORIFICAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI LA ELABORAREA

DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

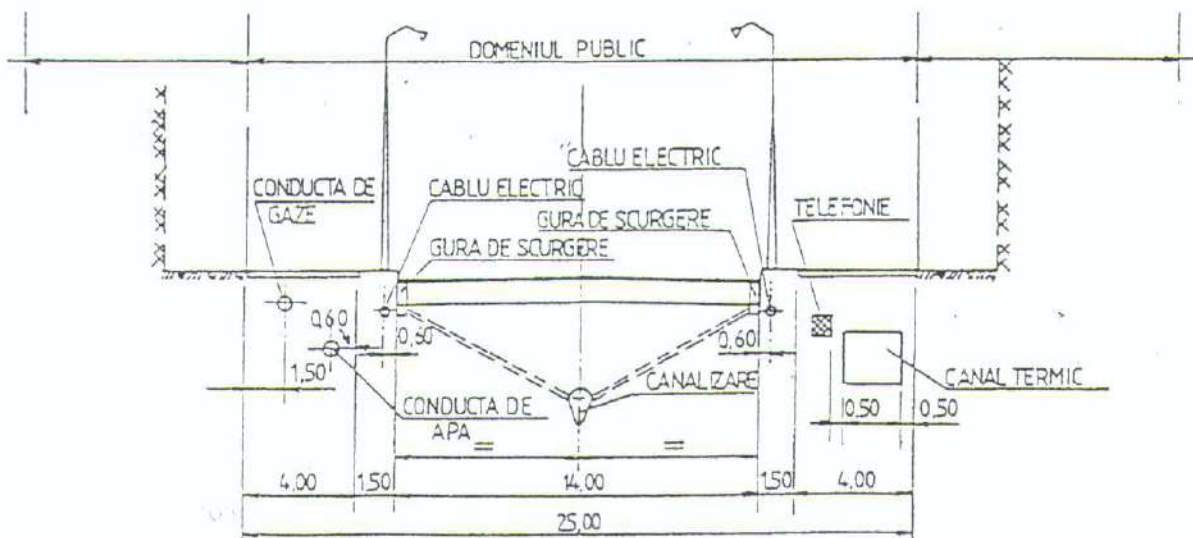
Evidențierea pe planurile de urbanism și amenajare a teritoriului a rețelelor edilitare existente, înse în cadastrul de specialitate și stabilirea regimului juridic al terenurilor aferente.

Elaborarea reglementărilor urbanistice privind echiparea edilitară a teritoriului localităților.

Art. 9

EXEMPLIFICARE

AMPLASAREA LUCRĂRILOR EDILITARE ÎN AMPRIZA STRĂZII PE DOMENIUL PUBLIC



PLAN URBANISTIC GENERAL MOȚCA

prin P.U.G., în zona forajelor de captare a apei pentru municipiul Pașcani și localitatea Moțca.

Art.8.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele cu alunecări de teren, cu terenuri mlăștinoase, cu scurgeri de torenți, cu eroziuni etc.

Art.9.

Este interzisă autorizarea construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu gaze naturale, apă, canalizare, căilor de comunicație etc.

Art.10.

Este interzisă autorizarea construcțiilor a căror beneficiari, nu au posibilități materiale pentru suportarea cheltuielilor necesare realizării echipării edilitare aferente obiectivului pentru care se solicită autorizarea.

Art.11. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

11.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca destinația acestora să fie compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin P.U.G. și prin Regulamentul U.T.R.-ului, respectiv ca funcțiune, conformare spațială proprie și ca regim de înălțime.

11.2. Este interzisă schimbarea funcțiunii unei clădiri în afara aprobărilor legale.

Art.12. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

12.1. Procentul de ocupare a terenului este raportul dintre suprafața construită

S_c și suprafața totală a parcelei S_T , rezultând $P.O.T. = \frac{S_c}{S_T} \cdot 100$, iar coeficientul de

utilizare a terenului este dat de raportul $\frac{S_D}{S_T} = C.U.T.$

12.2. Procentul de ocupare a terenului nu trebuie să depășească $1/4$ din suprafața parcelei de 1000 m^2 iar coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. $< 0,75$.

Art.13. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

13.1. In zona centrală este interzisă executarea altor construcții în afara celor de utilitate publică.

13.2. In zonele stabilite pentru unități economice și unități agricole este interzisă amplasarea altor construcții în afara celor specifice, compatibile cu funcția dominantă.

2.3. Condiții de amplasare a construcțiilor

Art.14. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

14.1. Orientarea noilor construcții trebuie să asigure însorirea, aportul termic, iluminatul natural, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii în cazul obiectivelor de utilitate publică.

Art.15. AMPLASAREA ÎN ZONA DRUMULUI PUBLIC

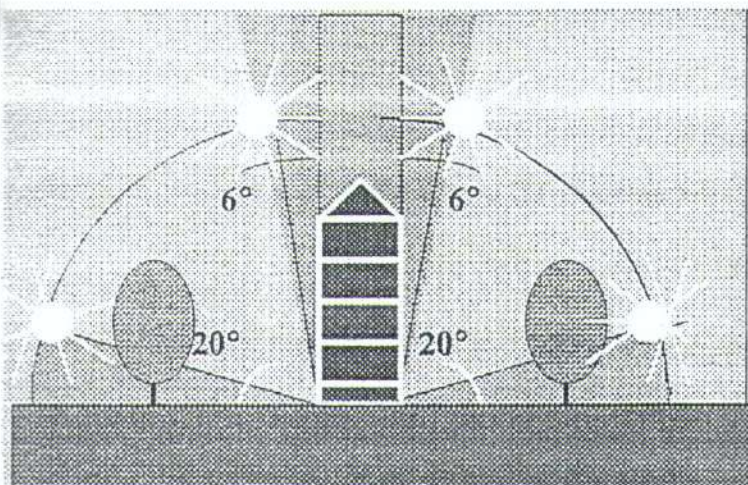
15.1. In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice: parcaje, stații de alimentare cu carburanți, magazine, restaurante, conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze naturale, rețele de telecomunicații.

Art.16. ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

16.1. In cazul zonelor construite compact, noile construcții vor păstra aliniamentul construcțiilor existente.

16.2. In zonele mai puțin construite, noile construcții vor păstra următoarele retrageri față de axul drumului, funcție și de categoria acestuia :

- la drum național, retragerea este de min. 22,00 m ;
- la drum județean, retragerea este de min. 2,00 m ;
- la drum comunal și străzi din localități vor fi respectate următoarele retrageri:

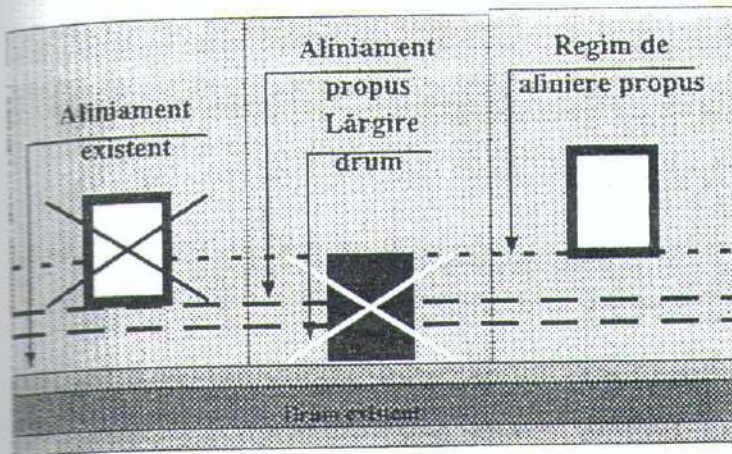


Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), de 1½ h la solstițiul de iarnă, sau de 2 h în perioada 21 februarie - 21 octombrie, cu unghiuri de incidență ale razelor solare de peste 6° vertical și 20° orizontal.

Stabilirea prin P.U.G. a terenurilor destinate rezidențiale și a terenurilor pentru activități comerciale și de servicii, precum și pentru activități industriale și de servicii, în vederea
elaborarea reglementărilor privind condițiile de realizare ale acestora în intravilanul și extravilanul localităților.

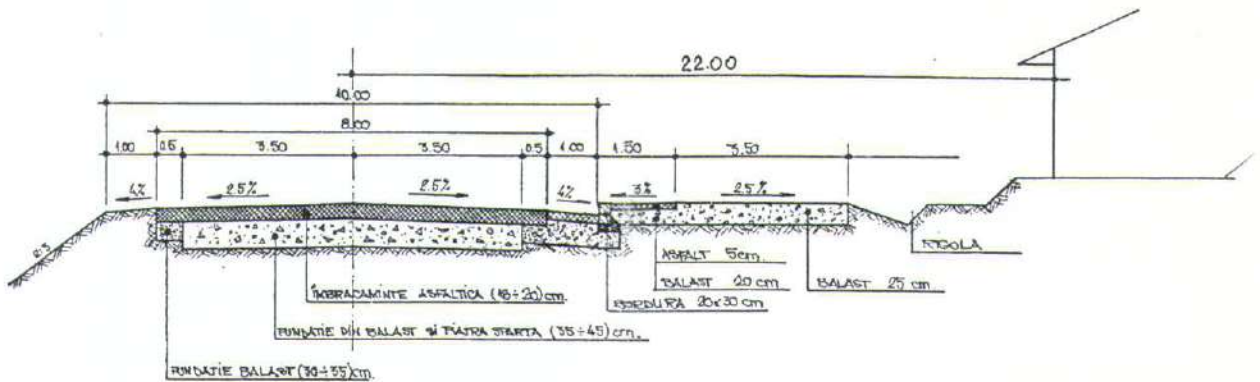
Art. 16

EXEMPLIFICĂRI

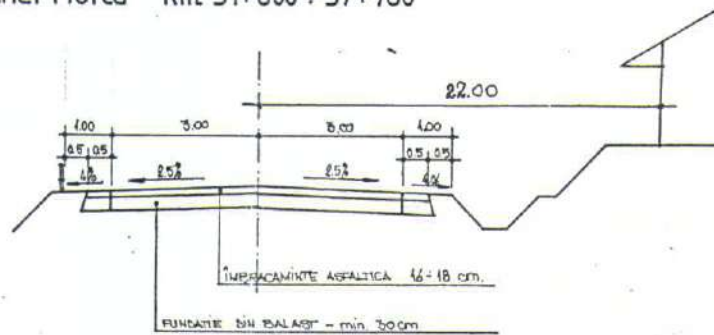


În localitățile urbane sau rurale pentru care au fost prevăzute prin documentații de urbanism deschiderea, alinierea sau lărgirea străzilor, amplasarea construcțiilor noi se va face retras din aliniamentul existent, în conformitate cu **regimul de aliniere** propus și aprobat odată cu aceste documentații.

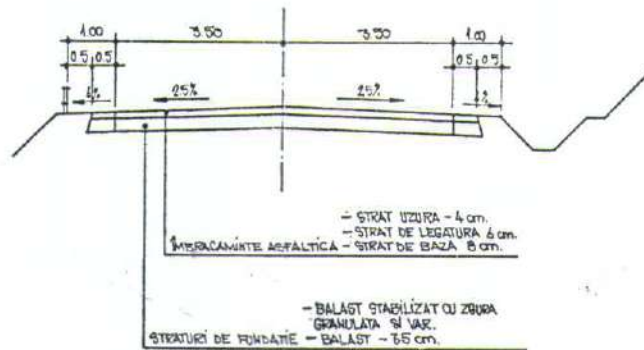
Profil transversal pe D.N.2 (E85) în traversarea
comunei Moțca

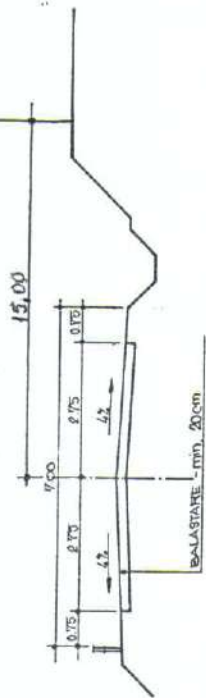


Profil transversal al D.N.28A în traversarea
comunei Moțca km. 31+600 ÷ 37+760



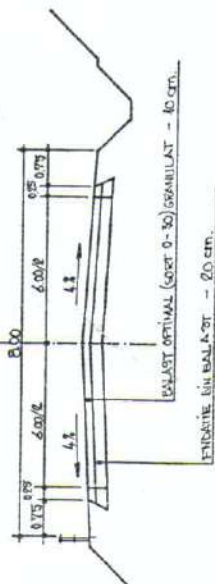
Varianta de ocolire km. 33+400 - D.N.2 (km.375+800)



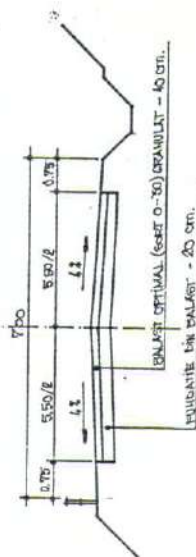


Profil transversal pentru D.C. - D.N.2-Boureni-Sodomeni

a. Sectorul D.N.2-Boureni



b. Sectorul Boureni - Sodomeni



NOTA:

PE PROFILURILE CU DECLIVITATI MAI MARI DE 6% SANTIUL SE VA FECEA CU BOLDANII DE RAU PE FAT DE NISIP.

Profil transversal pentru drumurile interioare

