

PR. NR. 1200/3165/R

DENUMIREA: PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA MĂRĂCINENI JUDEȚUL BUZĂU –
- INTRODUCERE CONDIȚII

FAZA: P.U.G.

REGULAMENT

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI MĂRĂCINENI

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

1.3. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul 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

2.1. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism au stat în principal: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

3. Domeniul de aplicare

3.1. 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 al localității; intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general, a fost marcat, după aprobare, pe teren prin borne, potrivit lucrării executate de S.C. GEO TEHNO CAD S.R.L.

Se anexează la documentație INVENTAR DE COORDONATE EXTINDERE INTRAVILAN PROPUS în sistem de proiecte STEREO 1970.

3.3. Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde comuna și de ponderea acestora în teritoriu asigurând compatibilitatea funcțiunilor conform prevederilor art.14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiat în planșa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic General. Conform acestei

zonificări se stabilesc în cadrul fiecărei zone funcționale condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, funcționalitatea lor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Construirea pe terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

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

4.2. Construirea pe terenuri agricole din intravilan

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 prevăzută la alin.1 se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor, în sensul valorificării zonelor echipate cu rețele tehnico-edilitare.

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

4.3. Construirea pe suprafețe împădurite

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 pădurii, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

4.4. Construirea în zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raporturi plin-gol, materiale utilizate, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Interdicția se stabilește în urma studiilor de impact, conform Legii 137/95 privind protecția mediului. Conform ordinului 12, pe zona unde există construcții vechi, anterioare declarării Sitului Natura 2000 și care la acest moment fac parte integrantă din Sit, se vor lua măsur de protejare a speciilor menționate în fișa Sitului și se vor respecta măsurile precizate în documentele de autorizare emise de autoritatea de protecția mediului.

4.5. Construirea în zone construite protejate - nu este cazul.

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

5.1. Zone expuse la riscuri naturale și riscuri tehnologice

În comuna Mărăcineni nu s-au identificat zone de riscuri naturale, zone inundabile sau alunecări de teren. Dar în localitatea Maracineni, în lungul văii Calmatui intravilanul se trasează la 30m de cursul acestuia, iar la sud de Maracineni fata de valea majora a raului Buzau construcțiile se vor executa la puțin 150m de aceasta.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale și tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, căi de comunicație și altor lucrări de infrastructură este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

5.2. Asigurarea echipării edilitare

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 investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

5.4. Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. > 40% < 60% și C.U.T. < 1,4, diferențiat pe unitățile teritoriale de referință.

5.5. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în cap. IV Prevederi la nivelul zonelor funcționale, din prezentul regulament.

6.2. Amplasare față de drumurile publice

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea construcțiilor la drumul județean va respecta ampriza minimă de 24 m, respectiv

L = 12 m, ax drum județean, și 26 m la drumul național, respectiv L = 13 m din ax.

6.3. Amplasarea față de aliniament

La drumurile principale, județean și național, vor fi respectate aliniamente indicate în avizul autorităților competente.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil ;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Distanțele minime necesare iluminării și însoririi construcțiilor vecine.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese carosabile și pietonale, direct sau prin servitute, potrivit importanței și destinației construcției.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora pentru fiecare obiectiv în parte.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

În mediul rural autorizarea executării construcțiilor este permisă și cu soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Parcelarea

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.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 12 m pentru clădiri cuplate și de 20 m pentru clădiri izolate ;
- suprafața minimă a parcelelor noi este de minim 300 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

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

9.2. Înălțimea construcțiilor

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 2 nivele clădirile imediat învecinate.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră 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 împrejurimi

10.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public conform P.U.Z. sau P.U.D. aprobat.

10.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de capacitatea și destinația construcției. În localitățile comunei Mărăcineni se vor amenaja cel puțin 24,40 ha de parcuri, spații verzi și dotări sportive.

10.3. Împrejurimi

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

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

În localitatea Mărăcineni au fost puse în evidență următoarele zone și subzone funcționale:

- ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P +1 + M, P+2, P+2+M.
- ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - construcții pentru administrația publică;
 - construcții pentru învățământ ;

- construcții de sănătate;
- amenajări sportive;
- construcții pentru servicii și comerț.
- ZONA DE SPAȚII VERZI, SPORT, PERDELE DE PROTECȚIE
- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ – cimitire și platforme de colectare selectivă a deșeurilor.
- ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ
- ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

λ ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI PENTRU LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1. Utilizare funcțională

* Utilizări permise:

- locuințe individuale, P, P+1, P+1+M, P+2, P+2+M
- construcții necesare funcțiunilor complementare admise;

* Utilizări permise cu condiții:

- conform Reguli generale cap.II.4.2.; II.4.5.; II.5.2.; II.5.3. și condițiilor impuse de avizele organismelor teritoriale.

* Interdicții temporare:

- până la îndepărtarea riscurilor naturale și realizarea parcelărilor, P.U.Z.-urilor.

2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

* Orientarea față de punctele cardinale:

- amplasarea construcțiilor se va face astfel încât să se evite umbrirea reciprocă a clădirilor, în scopul respectării normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

* Amplasarea față de drumurile publice:

- cu respectarea prospectelor străzilor în funcție de categoria lor min. 12 m de la ax DJ, min. 13 m de la ax DN și min. 7 m de la ax drum local.

* Amplasarea față de aliniament:

- amplasare la aliniament sau retras, în funcție de configurația urbanistică a străzii.

* Amplasarea în interiorul parcelei:

- conform cap.II.6.5. și cu respectarea distanțelor minime impuse de vecinătăți.

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

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor conf. Studiului parcelar sau P.U.Z.;

* Parcelare:

- conform prescripțiilor generale la nivelul localității - capitolul II.9.1.
 - în zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor și a Codului civil.

* Înălțimea construcțiilor:

- la stabilirea înălțimii se va avea în vedere respectarea Codului civil și normelor privind însorirea, astfel încât două clădiri să nu se umbrească reciproc;

* Procentul de ocupare al terenului

- POT – max. = 65% - CUT – max. = 1,2

* Împrejmuiuri:

Configurația împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici:

- poziția pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- caracteristicile cadrului natural;
- funcțiunea construcției care este amplasată pe parcelă;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor;
- modalitățile tradiționale de construire a împrejurimilor cu diverse tipologii și tendințe de realizare a acestora.

Elementele care caracterizează împrejurimile sunt:

- elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.);
- elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare – transparența, opac, elemente decorative, culoare). Se recomandă ca împrejurimile spre aliniament să fie de preferință transparente, iar cele pe limitele laterale și posterioare să fie opace, înălțimea minimă necesară fiind de 1,8 m.

λ ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

1. Utilizare funcțională

*** Utilizări permise:**

- unități comerciale, dotări școlare și pentru sănătate, unități bancare, dotări alimentație publică și turism

*** Utilizări permise cu condiții:**

- conform Regulilor generale cap.II.4.2.; II.4.5.; II.5.2.; II.5.3. și condițiilor impuse de avizele organismelor teritoriale.

*** Interdicții temporare:**

- până la întocmirea detaliilor de urbanism pentru amenajarea zonelor centrale situate în UTR 1 și UTR 3, UTR 5, UTR 8 și UTR 9.

2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Amplasarea obiectivelor noi sau reconfigurarea și refuncționalizarea celor vechi se va face numai urmărind realizarea unor spații civice funcționale și reprezentative. Se interzice înșiruirea dotărilor în lungul drumurilor publice.

*** Orientarea față de punctele cardinale:**

- amplasarea construcțiilor se va face astfel încât să se evite umbrirea reciprocă a clădirilor, în scopul respectării normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

*** Amplasarea față de drumurile publice:**

- cu respectarea prospectelor străzilor în funcție de categoria lor min. 12 m de la ax DJ, min. 13 m de la ax DN și min. 7 m de la ax drum local.

*** Amplasarea față de aliniament:**

- amplasare la aliniament sau retras, în funcție de configurația urbanistică a străzii.

*** Înălțimea construcțiilor:**

- la stabilirea înălțimii se va avea în vedere respectarea Codului civil și normelor privind însorirea, astfel încât două clădiri să nu se umbrească reciproc;

*** Procentul de ocupare al terenului**

- POT – max. = 65%, CUT – max. = 1,2

λ ZONĂ SPAȚII VERZI

Nu sunt admise decât construcții provizorii și cele strict legate de activitatea sportivă (tribune, vestiare).

Se vor realiza cât mai multe plantații și oglinzi de apă.

λ ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Terenurile cimitirelor vor fi protejate cu împrejurimi și o zonă plantată pentru protecție de 50 m conform normelor.

Platformele de colectare selectivă a deșeurilor 9 bucăți (conform plan A3) vor avea racord la apă și canalizare și împrejmuire corespunzătoare.

λ ZONĂ PENTRU ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Culoarele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare vor fi respectate în zonele nou introduse în intravilan, iar acolo unde există deja construcții se vor lua măsuri administrative de protejare.

λ ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

În zona drumurilor principale, dar și a ulițelor secundare se vor respecta condițiile impuse de administratorii lor și stipulate în avize.

Strada X propusă va avea categoria unui DJ (stradă de categoria III-a, patru benzi) și se va construi cu prioritate, ea fiind un pol de urbanizare și dezvoltare.

V. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

- U.T.R. nr. 1 - Situat în satul Mărăcineni cuprinde mai multe zone cu funcțiuni diferite, o zonă specială (unitate militară), zonă de spații verzi destinată amenajărilor pentru agrement și sport și o altă zonă cu locuințe și funcțiuni complementare, o zonă cu dotări (comerț, alimentație publică, prestări servicii, biserică, dotări turistice).

Funcțiunea dominantă este cea de dotări comerciale și prestări servicii, locuințele se vor subordona. Se va urmări rezolvarea problemelor de circulație, traversarea drumului național (pasarele) și acces la dotări, prin studii de specialitate și interdicții sau reglementări administrative.

Se vor admite noi investiții numai în specificul zonei și cu amenajarea spațiilor civice aferente cu spații verzi și parcaje.

P.O.T. –max. 40 % C.U.T. – 1

- U.T.R. nr. 2 -

Este o zonă preponderent pentru locuințe. Se va proteja pădurea existentă și se vor admite construcții de locuințe cu respectarea aliniamentului la str. Depozitului pentru corectarea lățimii (prospectului) acesteia și protejarea rețelelor edilitare.

P.O.T. – 20%, C.U.T. – 0,4

- U.T.R. nr. 3 -

Este situată adiacent lui Dn 2 (E 85) în satul Mărăcineni și are mari probleme de reglementări și regulament. Datorită importanței zonei și grabei de a fi ocupată în mod haotic se recomandă întocmirea unui P.U.Z. care să stabilească rețeaua stradală și reglementări în detaliu. Se va respecta cap. II pct. 4.3. – P.O.T. 40%.

UTR 1, UTR 3 - vor avea un regim special. Sunt zone în lungul lui DN2 (E85) cu locuințe și mai ales dotări (comert, alimentație publică, agrement, turism, prestări servicii). Se recomandă întocmirea unui P.U.Z. pentru reglementarea problemelor de circulație și aliniament.

- P.O.T. 45% - 65 %, C.U.T. max. 1,2.

- Clădirile vor avea minim P+2.

- Se vor folosi materiale pentru construire de bună calitate și finisaje deosebite.

- Se va respecta dreptul de aliniere de 22 m de la axul drumului pentru clădirile existente,

cu recomandarea de a se retrage la 50 m pentru cele propuse.

- Spațiul public situat în apropierea instituțiilor sau dotărilor constituite în această zonă se va amenaja și întreține prin grija acestora.

- U.T.R. nr. 4 -

Cuprinde vatra veche a satului Mărăcineni de la intersecția cu podul peste râul Buzău până la Mangă în lungul lui DJ 203K. Funcția dominantă este locuințe cu funcțiuni complementare. Se vor respecta reglementările de la cap. II pct. 4.2, 4.4 – zonă naturală protejată și pct. 5.1 ÷ 5.5 și 6.1 ÷ 6.4 și 7.1.

- U.T.R. nr. 5 -

Este vatra veche a satului Mărăcineni, zona centrală cu caracter civic. Aici funcționează: școală, grădiniță, dispensar, poliție, biserică, cimitir și comerț.

- P.O.T. 60%, C.U.T. – 1,2

- regim de înălțime P+1 minim

- zona se va extinde spre N-E pe drumul de lângă Mangă care va fi modernizat și prelungit în zona cu care se extinde localitatea devenind “pol” de dezvoltare al acesteia.

- se vor studia intersecțiile cu DJ 203 K în special cea din zona bisericii. Șoseaua se va lărgi pentru a se putea amenaja trotuare mai largi.

- se vor institui fâșii de 12 m lățime cu interdicție de construire în lungul rețelelor L.E.A. indicate pe plan cu linii galben astral

- nu se va construi în zona de locuințe de la sud de DJ spre râul Buzău, până la îndepărtarea pericolului de eroziune.

- U.T.R. nr. 6 -

Este o zonă nou introdusă în intravilan. Sunt necesare studii de circulație și trasare de strazi noi, parcelări. Se va respecta cap. II pct. 4.2, 5, 6, 7. Funcția dominantă a zonei va fi de locuințe cu funcțiuni complementare.

P.O.T. – 20%, C.U.T. – 0,08

- U.T.R. nr. 7 -

Situată în sudul satului Căpățânești sunt terenuri rezervate pentru spații verzi și de agrement, terenuri agricole.

Sunt pericole de inundații. Trebuie luate măsuri pentru reabilitarea mediului.

Funcțiunea dominantă – spații verzi.

P.O.T. – 5%, C.U.T. – 0,02

- U.T.R. nr. 8 -

Vatra veche a satului Căpățânești. Funcțiunea predominantă este de locuințe cu funcțiuni complementare unde se vor respecta reglementările generale 4.3, 5.2, 5.3, 6, 7, 8.

P.O.T. – max. 45%, C.U.T. – 1

În centrul acestui U.T.R. este cea mai extinsă zona cu dotări situată în satul Căpățânești în centrul de greutate al localității (Mărăcineni – Căpățânești - Potoceni) cuprinde școală, grădiniță, cămin cultural, comerț, servicii, bibliotecă, primărie, teren de sport, dispensar și locuințe.

Se vor studia într-un P.U.Z. intersecția principală de drumuri, accesele carosabile spre terenul de sport și spațiile publice aferente dotărilor.

Se vor găsi soluții de traversare a DJ 203 K în această zonă care să nu afecteze fluența șoselei și nici buna funcționare a dotărilor. Se vor monta eventual semafoare sau se va construi pasarelă pentru traversare.

Zona este intens construită dar restructurarea sau reconstruirea ei se va face cu condiția depărtării construcțiilor de șosea pentru a crea posibilitatea lățirii acesteia.

Noile clădiri vor avea minim P+1 etaje și dotări sau magazine la parter. În această zonă centrală P.O.T. – 60% și C.U.T. – 1,2

În partea de est a acestei U.T.R. se află o zonă de aprox. 3 ha transferată în proprietatea primăriei, prin desființarea poligonului M.Ap.N. și unde va fi amenajat un parc prin grija C.L.M.

- U.T.R. nr. 9 -

Este vatra veche a satului Căpățânești. În partea situată în sudul localității nu se preconizează transformări. Se vor moderniza drumuri, se va păstra caracterul rezidențial al zonei. Regim de înălțime P sau P+1.

P.O.T. 30%

- U.T.R. nr. 10 -

Este situată în nordul localității Căpățânești în partea de est, cuprinzând fosta zonă specială acum proprietatea primăriei. Cea mai mare a acestui UTR fiind teren arabil liber, se va construi numai după scoaterea din circuitul agricol, realizarea percelărilor și trasarea de noi străzi.

- U.T.R. nr. 11

Sunt terenuri neconstruite, terenuri arabile libere ce vor fi construite numai după trasarea drumurilor. Cea mai mare parte a acestei U.T.R. fiind teren arabil liber, se va construi numai după scoaterea din circuitul agricol, realizarea percelărilor și trasarea de noi străzi. Existența unei unități agro-zootehnice ce se păstrează impune realizarea unei zone de protecție, cu teren arabil în jurul acesteia.

- U.T.R. nr. 12 -

Sunt terenuri arabile libere, situate în nordul satului Potoceni ce vor fi construite numai după trasarea drumurilor. Cea mai mare parte a acestei U.T.R. fiind teren arabil liber, se va construi numai după scoaterea din circuitul agricol, realizarea percelărilor și trasarea de noi străzi.

- U.T.R. nr. 13 -

Este în satul Potoceni, vatra veche a satului, o zonă cu locuințe care se vor îndesi și se vor construi străzi noi. Cimitirului nou înființat i se va crea limită de protecție la 50 m și nu se vor mai aproba dotări comerciale în lungul drumului DJ 203K. Se va structura o zonă de dotări în jurul nucleului cu dotări din satul Potoceni, zona centrală a acestuia, care cuprinde cămin cultural, școală, biserică, moară, locuințe. Întregirea zonei cu dotări comerciale și extinderea spre S-E în lungul drumului se va permite cu recomandarea ca dotările să se comaseze în spațiul de la nord de DJ 203 K.

POT max. 30% iar regim de înălțime minim P+1 pentru ca să se creeze un spațiu urban important. Zona are și accese carosabile suficiente și o intersecție care trebuie însă revizuită și studiată într-un proiect de specialitate, care va prevedea lățirea și modernizarea drumurilor adiacente.

- U.T.R. nr. 14 -

Situat în satul Potoceni cuprinde:

- 1) zona de producție ROMAGRIBUZ limitată de străzi existente, conform planului de situație A3 (str. Fermei, str Centrală, ulița Ticulită și Învățător Văduva), care își va păstra funcțiunea, iar terenurile libere din incinta ei vor fi rezervate numai pentru activități de producție. P.O.T. 30%
- 2) zona cu locuințe care se va îndesi, construcțiile noi fiind realizate din materiale durabile și cu condiția de a fi racordate la rețelele edilitare respectând aliniamentul existent. P.O.T. = 50%.
- 3) Lotul 7, extindere va respecta regulamentul din PUZ-ul aprobat. P.O.T. – 10%
- 4) Funcțiunea dominantă este de unități agricole și de producție.

VI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

T.A. - TERENURI AGRICOLE

- **Utilizări permise**

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, în condițiile Legii 18/91, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrările prevăzute de Legea 50/91 republicată.

- **Utilizări permise cu condiții**

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Construcțiile, care prin natură și destinație, nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art.70 din Legea 18/91, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă în condițiile legii 137/95.

- **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 sau în apropierea cursurilor de apă sau pe malul bălților.

T.C. - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Subzone: - rutiere

CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

În extravilan limita exterioară a zonei de protecție a drumurilor este stabilită, în funcție de categorii, astfel:

- 18 m din ax la drumurile comunale;
- 20 m din ax la drumurile județene;
- 24 m din ax la drumurile naționale

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, se fac în baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale Administrației Publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări permise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale ale acestor construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care, prin amplasare, configurație sau exploatare, împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Șef proiect,

Arh. Cornelia Stroe