

**U.T.R. 2 pg. 1****PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. NR. 2  
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL  
AL ORASULUI POGOANELE JUD. BUZAU**

- **pr.nr.1200/3187**

**I. DELIMITARE**

- N - UTR 1 zona centrala
- S - limita intravilan propus, UTR 6
- V - str. Mihai Eminescu (spre UTR 4)
- E - str. Tudor Vladimirescu (spre UTR 6)

**II. SUBZONE FUNCTIONALE**

- **ZONA DE LOCUIT**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI FUNCTIONALE

ZONA DE LOCUIT se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere funcțional:

- caracterul locuințelor: individuale, locuințe hibride de tip vagon;
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente.

**I. SUBZONE FUNCTIONALE**

**L1-** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele (P+1+M), cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); acest tip de locuințe constituie o ilustrare a evoluției localității și a rezonanței la fenomenele arhitecturii europene din secolele XIX și XX dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității.

- **ZONA MIXTA** formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri de locuit mici și medii, locuințe cu funcțiuni complementare sau care permite conversia locuințelor individuale sau colective în alte funcțiuni, condiționată de menținerea ponderii zonei de locuit de cel puțin 30% din ADC.

**M1** – subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE – PERMISIUNI

**L1** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele (P+1+M) în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente;

• **pr.nr.1200/3187 U.T.R. 2, pg. 2**

- lucrari de reabilitare si refunctionalizare a constructiilor existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere si îmbunătățire a stării fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- extinderi, supraetajare a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara.

In zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

- mansardarea fara afectarea rezistentei si stabilitatii constructiilor, a unitatii ansamblului si functionalitatea zonei de locuit

**M1** - SE POT AUTORIZA constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin înlocuirea treptată a locuintelor restructurabile;

- se pot autoriza lucrări de întreținere si îmbunătățire a stării fizice si a aspectului arhitectural al constructiilor existente de reabilitare si refunctionalizare a unor spatii;
- se pot autoriza lucrari de mansardare cu conditia pastrarii coerentei plastice a frontului construit;
- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării edilitare în zonă.

SUNT ADMISE URMĂTOARELE UTILIZĂRI (FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

**M1:**

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- spatii de alimentatie publica de importanta locala, etc.;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, cu conditia sa nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice și de biserici;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC;

- **pr.nr.1200/3187 U.T.R. 2, pg. 3**

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit refunctionalizări cu funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile.

#### ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament;
- funcțiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim **1,00 m** sau pot fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul construcției de racord a direcțiilor stradale va fi la minim **12,00 metri** din axul străzii de categoria I, a II-a și de **6,00 metri** din axul străzii de categoria a III-a;
- **în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor fi de tip „plomba” prin înlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu condiția ca pe parcelele adiacente construcțiile să prezinte calcane.**

• **pr.nr.1200/3187 U.T.R. 2, pg. 4**

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR**

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **1,90** metri;
- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt cladiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua constructie se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **1,90** metri;
- clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

**ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

**ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

**ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

-Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilita de subzona functionala. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o

- **pr.nr.1200/3187 U.T.R. 2, pg. 5**

lungime de max. **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- mansarda se considera nivel;
- înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale;
- panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

#### ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă sau evacuarii apelor uzate în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burletelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

#### ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori.

#### ARTICOLUL 12 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni complementare publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2,20** metri;
- **spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.**

- **pr.nr.1200/3187 U.T.R. 2, pg. 6**

#### ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**L1 - P.O.T. maxim 40%.** In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

**M1 – P.O.T. maxim 60%.** In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

#### ARTICOLUL 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**L1 - C.U.T. maxim 1,2.** In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

**M1 - CUT maxim 3,0 (ADC / mp. teren).**

Referitor la marimea suprafetei minime a unui lot mentionam ca se poate construi cu respectarea conditiilor Codului Civil, a POT si CUT ale zonei respective.

- **IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

subzone: **ISs** - constructii pentru unitati de sănătate publica;  
**ISi** - dotari de invatamant

#### PERMISIUNI

- se mentine în general situatia existentă;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente si îmbunătățire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) în scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente;

#### CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- o pentru constructiile noi – POT maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991;
- o regim de inaltime pentru constructiile noi P – P+3 in functie de vecinatati;
- o regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale;
  - nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

#### **Prevederile legii nr.50/1991 HG525 pentru Isi, ISs sunt urmatoarele:**

**ISi** - constructii pentru unitati de învățământ;

Amplasamentul se va organiza in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatilor de invatamant dupa cum urmeaza:

- o zona ocupata de constructie
- o zona curti de recreere (de regula asfaltata dalata)
- o zona terenuri si instalatii sportive

- **pr.nr.1200/3187 U.T.R. 2, pg. 7**

- zona verde, inclusiv gradina de flori

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli profesionale, scoli postliceale o suprafata minima de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare al terenului se va referi la toate cele 4 zone mentionate:

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curte recreatie, amenajari sportive, zona verde, gradina de flori)

**ISs** - constructii pentru unitati de sănătate publica;

Amplasamentul se va organiza in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii

- zona accese, alei, parcaje
- zona verde, cu rol decorativ si de protectie

Suprafata minima a terenului care cuprinde cele trei zone functionale este de 5 mp/consultatie.

- **ZONA DE PARCURI, RECREERE**

subzone **SV** - amenajare spatii verzi in incinte;

subzone **SP** – plantatii de aliniament

**PERMISIUNI**

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică;
- se pot autoriza lucrări de amenajare si remodelarea a spatiilor plantate pe baz unor proiecte de specialitate;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulatiei pietonale;
- se poate autoriza amplasarea de mobilier urban fara a stanjeni circulatia pietonala.

**CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.

- **ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

- **pr.nr.1200/3187 U.T.R. 2, pg. 8**

**PERMISIUNI**

- se pot autoriza constructii noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente din propria incintă sau pe terenurile eliberate de restructurarea constructiilor existente;

- se pot autoriza lucrări de întreținere sau renovare a clădirilor existente sau extinderea acestora în incintă;

- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării tehnologice si edilitare din zonă.

**CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

- regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al străzilor;

- clădirile noi vor avea o tratare volumetrică arhitecturală deosebită;

- nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice;

- **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**  
subzone - căi de comunicatie rutiere;

**CĂI RUTIERE**

**PERMISIUNI**

- se mentin traseele existente;

- se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;

- se pot autoriza lucrări de amenajări ale intersectiilor si construirea de noi parcaje.

**CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

- interventiile nu sunt permise decât pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

- **AP - ZONA APE – canal irigatii**

**PERMISIUNI**

- se mentine traseul existent;

- se pot autoriza lucrări de întreținere;

**CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

- interventiile nu sunt permise decât pe baza unor documentatii de specialitate.

- in zona de protectie a canalului se va solicita aviz A.N.I.F. pentru eliberarea autorizatiei de constructii.



- **pr.nr.1200/3187 U.T.R. 2, pg. 9**

- **G - ZONA GOSPODARIE COMUNALA**

- Subzona Gc - CIMITIRE**

- Se mentine situatia existentă.

- PERMISIUNI:

- se pot autoriza: lucrari noi specifice, monumente funerare; lucrări de întreținere, reparatii curente, amenajari pietonale; lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii).

- **pr.nr.1200/3187 U.T.R. 2, pg. 9**

- CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- In zonă nu se vor autoriza lucrări cu functiuni incompatibile.

NOTA:

Orice modificare la prevederile specifice ale prezentului UTR se poate face conform legislatiei in vigoare.

INTOCMIT,  
SEF PROIECT arh. NICOLETA TOMESCU