

S.C.CASSIOPEIA ARHITECT S.R.L. VASLUI
Str. Nicolae Bălcescu, Bl.86, Sc.D, Parter, Ap.18
Nr. înregistrare Registrul Comerțului J37/40/2009 Cod Unic RO 25029274
Cod IBAN [RO15BRDE380SV23789303800](#) ContTrezorerie-RO28TREZ6565069XXX003553
Vaslui Telefon – Fax 0235-310012

**PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI MUNTENII DE JOS, JUDEȚUL VASLUI**

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
MUNTENII DE JOS, JUDEȚUL VASLUI**

NR.PR.:029/2010

FAZA: P.U.G.+R.L.U.

**PROIECTANT GENERAL: S.C. CASSIOPEIA ARHITECT S.R.L.
VASLUI**

ȘEF PROIECT: arh. MARIANA TOMA

- BORDEROU PIESE SCRISE -

VOL.II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. -com Muntenii de Jos

Cap. I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala
3. Domeniul de aplicare

Cap. II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul com Muntenii de Jos

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

Cap. III. Zonificarea teritoriului

6. Zone si subzone functionale
7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

Cap.IV. Prevederile regulamentului la nivel de zone și subzone funcționale

1. Z.C. - Zona centrală
2. Z.L. - Zonă rezidențială (de locuinte)
3. Z.I.S.- Zonă pentru institutii publice si servicii
4. Z.A. - Zona unitati agricole
5. Z.P. - Zona de recreere, sport, perdele de protecție
6. Z.G.C.-Zonă gospodărie comunală
7. Z.T.E. -Zona pentru echipare tehnico-edilitară
8. Z.C. - Zona pentru cai de comunicare si constructii aferente
9. Z.I. - Zona mica industrie, prestări de servicii, spații de depozitare
10. Z.S. - Zona cu destinatie speciala
11. Z.T.A.-Zona terenurilor aflate permanent sub ape
12. Z.R.N.-Terenuri cu riscuri naturale previzibile

Cap.V. ANEXA

Cap. C. - Prescripții specifice U.T.R.

- U.T.R.1 Sat Muntenii de Jos – Zona centrala
- U.T.R. 1 - 14 Sat Muntenii de Jos și UTR -uri 15-18 (trupuri aferente loc.Muntenii de Jos)
- U.T.R. 19 -21 Sat Băcăoani și UTR -uri 22-23 (trupurile aferente loc.Băcăoani)
- U.T.R. 24-27 Sat Secuia și UTR-uri 28-30 (trupurile aferente loc.Secuia)
- U.T.R. 31-36 Sat Mînjești și UTR-uri 37-43 (inclusiv trupurile aferente loc.Mînjești)

ANEXE

- NORMA TEHNICA din 09/03/2007 (Norma tehnica din 2007) - privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice-revizia I

- ANEXELE nr.1- 6, care fac parte integrantă din **Regulamentul General de Urbanism :**

- Anexa nr. 1 - Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității
- Anexa nr. 2 - Procentul de ocupare a terenurilor
- Anexa nr. 3 - Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale
- Anexa nr. 4- Accese carosabile
- Anexa nr. 5 - Parcaje
- Anexa nr. 6 - Spații verzi și plantate

Întocmit,
arh.Toma Mariana

I- DISPOZITII GENERALE

Capitolul A

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul comunei MUNTENII DE JOS. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ al comunei MUNTENII DE JOS .

(1.2) Prezentul regulament local de urbanism explicitieaza si detalieaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al **comunei MUNTENII DE JOS** .

(1.3) Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului general de urbanism; Aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, a Regulamentului General de Urbanism.

2. Baza legala

(2.1) La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al comunei MUNTENII DE JOS, stă Regulamentul general de urbanism, cat si urmatoarele acte legislative (publicate pana la data elaborarii, respectiv decembrie 2011):

- Legea nr.2/1968 - Legea privind organizarea administrativa a teritoriului R.S.R.
- Legea nr.18/1991 - Legea fondului funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu modificările aduse prin Legea nr. 71/16.04.2010;
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, republicată în M.O. al României, Partea I, nr.123 din 20 februarie 2007, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu modificările aduse prin Legea nr. 59/31.03.2010 ;
- Legea nr. 10/1995 - Legea privind calitatea in constructii,cu modificarie si completari ulterioare
- Legea nr 50/1991 - Privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarie si completari ulterioare, republicată în 2004;
- Lege nr. 69/1991 - Legea administrației publice locale (Republicata)
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor cu modificarile si completari din 2004 si 2006
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
- Legea nr. 82/1998 - Pentru aprobarea OG 43/97 privind regimul juridic al drumurilor cu modificarile si completari din 2005 (OG 21/05) și 2010 (O.G.7/2010)
- Legea nr. 138/2004 - Legea imbunatatirilor funciare cu modificarile si completari din 2004
- Legea nr. 137/1995 - Privind protectia mediului;
- O.G. nr. 43/1997 - Privind regimul juridic al drumurilor,cu modificarie si completari ulterioare
- Legea nr. 89/1999 - Pentru aprobarea O.U.G. nr.12/1998- Privind siguranta si protectia infrastructurii feroviare
- Ord. MS 536/1997 - Pentru stabilirea zonelor de protectie sanitara
- HGR nr.930/2005 - Pentru aprobarea Normelor specifice privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- N. T. din 09 03 2007 - Privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice revizia I-publicata in M.O. 259 din18 04 2007
- Legea nr. 422/2001 -Privind protejarea monumentelor istorice.
- Ord. MT 571/1997 -Pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumului, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri, plus anexa cu limitele zonelor drumului.
- Ord. MLPAT 34/N/95; Ord MAPN M60/95;Ord MI 3422/95;Ord SRI 4221/95- Privind avizarea

documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor pentru autorizarea executării construcțiilor;

- Legea 287/2009 - privind noul cod civil, Noul cod civil republicat /2011 - Prescripții specifice
- Legea nr.78/2002 - Privind aprobarea O.G.nr.70/2001 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996;
- Legea 213/1998 - Privind proprietatea publică și regimul juridic al acestora
- Ord. MT 47/1998 - Pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ord MT 49/1998 - Pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane și rurale
- Ord. MT 50/1998 - Pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale STAS 8591/91

ACTELE NORMATIVE SPECIFICE sunt:

- Ordinul MLPAT nr.21N/2000- pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia și aprobarea regulamentului local de urbanism”- Indicativ GM 007/2000
- Ordinul MLPAT nr.13N/1999- pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”- Indicativ GP 038/1999
- Legea nr. 350/2001 - Privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare;
- Legea nr. 71/1996 -Privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație;
- Legea nr. 171/1997 -Privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr. 5/2000 -Privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a, Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 -Privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 -Privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată și H.G. nr.490/2011-privind completarea Regulamentului general de urbanism;
- Hotărârea Guvernului nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 24/2007 -privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- Legea nr. 313/2009 -pentru modificarea și completarea Legii nr.24/2007-privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- OUG nr.114/2007 - pentru modificarea și completarea Ord.de urgența a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- ORDIN 1466/2010 - pentru modificarea ordinului Ministrului dezvoltării , lucrărilor publice și locuințelor nr.1549/2008 privind aprobarea Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spațiilor verzi.

ACTELE NORMATIVE COMPLEMENTARE sunt:

- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 930 /2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Hotărârea Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr. 1.141/2002 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 21 din 16 ianuarie 2003;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr. 863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003.

(2.2) În cadrul Regulamentului local de urbanism al comunei MUNTENII DE JOS se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform legii :

- Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea cai de comunicație (drumuri)
- Planul de amenajare a teritoriului județean - Sinteza P.A.T.J.
- Planul Județean Gestione Deșeurii jud. Vaslui
- Strategia de dezvoltare a județului Vaslui 2013-2020

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 comunei, aprobat prin lege **(Legeanr.2 /1968)**.

Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul aferent, devin odată cu aprobarea lor potrivit Legii 50/91, acte de autoritate ale Consiliului Local pe baza cărora se asigură dezvoltarea coordonată a satelor și se stabilesc elementele necesare eliberării Certificatelor de urbanism și Autorizațiilor de construire.

Intravilanul se referă la satele componente ale comunei: Muntenii de Jos, Băcăoani, Secuia și Mînjești, inclusiv și la trupurile aferente fiecărei localități .

(3.2) Intravilanul aprobat conform planșelor de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1999, republicată în 2006 cu modificările și completările ulterioare și constituie limita în care se aplică prevederile Regulamentului local.

Suprafața intravilanului localităților componente ale comunei și a trupurilor aparținătoare, la data elaborării P.U.G.-ului era de **762,19 ha**.

Suprafața intravilanului propusă pentru comuna **Muntenii de Jos** prin prezentul P.U.G.și Regulament local de urbanism este de **693,19ha**.

(3.3) Zonificarea funcțională a comunei **Muntenii de Jos** s-a stabilit în conformitate cu planșele nr.**3A, 3B, 3C și 3D** - REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ , a P.U.G.-ului, 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.

(3.4.) Impartirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor de REGLEMENTARI SI UNITĂȚI TERITORIALAE DE REFERINȚĂ -**pl.nr. 4A, 4B, 4C și pl.4D**.

U.T.R.-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/și omogenitate funcțională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (strazi, limite de proprietate, ape etc);

U.T.R.-ul cuprinde mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Subzona este parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.

(3.5) PROCEDURA DE APLICARE - de catre serviciile tehnice ale administratiei publice locale a prevederilor P.U.G. si a Regulamentului aferent este urmatoarea :

Faza 1 : obiectul cererii de eliberare a certificatului de urbanism si / sau a autorizatiei de construire, precum si alte cereri cu viza adiacenta (succesiuni, partajari, instrainari, etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.);

Faza 2 : din fisa unitatii teritoriale de referinta prezentata in regulament si in care s-a incadrat obiectul solicitarii, se extrag prescriptiile specifice.

Faza 3 : la prescriptiile specificate ale U.T.R. se adauga prescriptiile generale implicate, prescriptiile rezultate din HGR 525/96, alte prescriptii din acte normative ce vor aparea dupa luna decembrie 2011.

(3.6.) Teritoriul acoperit de P.U.G. si Regulamentul local aferent include intreaga suprafata a teritoriului administrativ al comunei, teritoriul compus din :

Intravilan - reprezentand totalitatea teritoriilor satelor si a trupurilor izolate construite sau destinate construirii;

Extravilan - reprezentand suprafata din teritoriul administrativ al comunei ramase in afara intravilanului;

Teritoriul intravilan al satelor componente comunei MUNTENII DE JOS, inclusiv trupurile apartinătoare, **s-a divizat in 45 UTR-uri.**

(3.7.) Prevederile din prezenta Regulament devin obligatorii pentru documentatiile din esalonul inferior (P.U.Z.; P.U.D.; S.P.F.; S.F.; D.A.L.I., D.T.A.C.; P.T.; D.E.).

(3.8.) Autorizarea constructiilor

CERTIFICATUL DE URBANISM - este actul public emis de autoritatile administratiei publice locale din care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizeaza regimul juridic, economic si tehnic al unui teren, stabilit prin evidentele existente si documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului

AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE (D.T.A.C) - este actul de autoritate a administratiei publice locale pe baza caruia se asigura aplicarea masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea si functionarea constructiilor.

Nerespectarea prevederilor inscrite in certificatul de urbanism la elaborarea proiectelor in faza D.T.A.C. atrag respingerea eliberarii autorizatiei de construire.

La executarea lucrarilor de constructii, cele prevazute in Legea 50/91 (Republicată cu modificari si completarile ulterioare), proiectarea acestora se va face pe baza certificatului de urbanism.

Autorizatia de construire se elibereaza in conformitate cu competentele stabilite prin Legea 69/1991 (Republicată) si Legea 50/91 (Republicată cu modificari si completarile ulterioare).

PROCEDURA DE AUTORIZARE

- identificarea amplasamentului in cadrul P.U.G. si al U.T.R. potrivit prezentei documentatii
- corelarea amplasamentului si a temei ce caracterizeaza investitia cu prevederile din UTR.
- emiterea certificatului de urbanism cuprinzand regimul juridic, economic si tehnic al terenului si avizele care se solicita pentru autorizare.
- intocmirea proiectului si prezentarea spre autorizare in faza D.T.A.C. impreuna cu avizele solicitate.
- eliberarea autorizatiei sau respingerea cererii de eliberare a acesteia.

Se vor prezenta spre autorizare proiecte intocmite conform Legii 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare

(3.9.) AVIZ - act prin care un avizator, institutie publica sau alta persoana juridica abilitata de lege, exprima rezultatul expertizei asupra unei documentatii de amenajarea teritoriului sau de urbanism.

- AVIZ PRELABIL - act prin care un avizator exprima, inaintea elaborarii unei documentatii, anumite conditii pe care aceasta documentatie trebuie sa le indeplineasca.
 - AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU - aviz ce cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ al administratiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia.
- Avizele solicitate vor fi cele precizate in Ordinul 839/2009 -de aplicare a Legii nr 50/1991, precum si in anexe la Legea 50/91(Republicată cu modificari si completarile ulterioare)
- Avizele si acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate conform prevederilor legale.

AVIZAREA, APROBAREA, APLICAREA SI TERMENUL DE VALABILITATE AL P.U.G.

(3.10). AVIZAREA - dupa receptionarea de catre beneficiar al P.U.G.si al R.L.U. intreaga documentatie se va supune avizarii organismelor teritoriale interesate pentru obtinerea :

– **Aviz Consiliu Local**

– **Aviz Unic al Consiliului Judetean** - reprezentat prin Comisia tehnica de urbanism si amenajarea teritoriului, emis pe baza exemplarului complet a P.U.G. (inaintat de beneficiar, odata cu cererea de emitere a avizului, catre compartimentul de coordonare al activitatii de amenajarea teritoriului si de urbanism) si a extraselor din P.U.G. inaintate, in prealabil de catre organismele teritoriale interesate.

(3.11). APROBAREA - actul scris de aprobare a P.U.G. si a Regulamentului local de urbanism este Hotărârea Consiliului Local.

(3.12). APLICAREA – Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de amenajarea si dezvoltarea urbanistica a localitatilor respective.

P.U.G. si R.L.U. pot fi utilizate la :

- eliberarea Certificatelor de urbanism si emiterea Autorizatiilor de construire pentru obiective din zone ce nu necesita studii aprofundate.
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica
- declansarea procedurii de declarare a utilitatii publice pentru realizarea unor obiective ce implica exproprii
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.G. aprobat
- declansarea unor P.U.Z.- uri sau P.U.D.-uri, necesare detalierii unor zone respectiv, amplasamente
- alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale Consiliilor Locale.

(3.13). VALABILITATE – P.U.G.+R.L.U. se actualizeaza la pe o perioada de cel mult 10 ani, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente (conf.art. 46 -alin 1, Legea 350/2001 cu modificările și completarile ulterioare).

In cazul aparitiei unor elemente noi (de ordin administrativ, legislativ sau de urbanism si amenajarea teritoriului) care sa faca inaplicabile prescriptiile impuse prin prezenta documentatie, Consiliul Local va dispune actualizarea P.U.G.și a R.L.U.

CAP. B. - PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI COMUNEI

Certificatele de urbanism si Autorizatiile de construire, se elibereaza in vederea proiectarii si realizarii tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri aflate atat in intravilan cat si in extravilan.

■ **Art.1. In extravilan** - Certificatele de urbanism si Autorizatiile de construire se elibereaza pe baza legală.

1.1. Repertoriu legislativ :

■ **Legea nr. 18/91-** Legea fondului funciar republicata in 1998, cu modificările ulterioare;

- **art.2 pct. a**

"în funcție de destinație, terenurile cu destinație agricolă sunt : terenuri agricole productive (arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pasunile, fânețele, serele, solarile, rasadurile și altele asemenea) cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamente silvice, pasuni împadurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoile agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă".

- **art.91.**

(1) Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților.

(2) Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător.

(3) De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.

- **Art.92**

(1) Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

(2) Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

(3) Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I și clasa a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și a celor plantate cu vii și livezi, prin extinderea intravilanului localităților, se face la propunerea consiliilor locale, prin ordin al directorului Direcției Agricole și de Dezvoltare Rurală, **cu avizul Ministerului Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale.**

(4) Scoaterea definitivă din circuitul agricol și silvic a terenurilor situate în extravilanul localităților se face cu plata, de către persoanele fizice sau juridice solicitante, a taxelor prevăzute în anexele nr. 1 și 2 la prezenta lege. Din aceste taxe se constituie Fondul de ameliorare a fondului funciar, aflat la dispoziția Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și, respectiv, a Ministerului Apelor și Protecției Mediului.

(5) *** *Abrogat*

(6) Pentru terenurile scoase definitiv din circuitul agricol și silvic pentru construcții care deservește activitățile agricole și silvice, lucrările de îmbunătățiri funciare, regularizarea cursurilor de apă, realizarea de surse de apă potabilă și obiective meteorologice nu se datorează taxele prevăzute la alin.4

(7) De asemenea, se exceptează de la plata taxelor prevăzute la alin. (4) perimetrele agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.

(8) Soldul fondului de ameliorare a fondului funciar constituit potrivit legii, rămas neutilizat la finele anului, se reportează în anul următor și se utilizează cu aceeași destinație.

- **art. 94.**

“ Folosirea definitivă sau temporară a terenurilor agricole în alte scopuri decât producția agricolă se aprobă după cum urmează:

a) de organele agricole județene, prin oficiul de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol județean sau al municipiului București, pentru terenurile agricole de până la 1 ha.

Aprobarea pentru orice extindere a acestei suprafețe de teren se dă de către Ministerul Agriculturii, Alimentației și Pădurilor;

- b) de Ministerul Agriculturii, Alimentației și Pădurilor, pentru terenurile agricole în suprafață de până la 100 ha;
- c) de Guvern, pentru terenurile agricole a căror suprafață depășește 100 ha.

● **art. 97**

“La aprobare de către Guvern se va prezenta în mod obligatoriu și avizul Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor, pentru terenurile agricole și al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, pentru terenurile forestiere și cu ape și, dacă este cazul, al Ministerului Culturii și Cultelor, pentru ocrotirea monumentelor.”

● **art.102**

(1) “Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații - șosele, căi ferate, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole.

(2) Aprobarea ocupării terenurilor în astfel de cazuri se da de către OCPI Vaslui, indiferent de mărimea suprafeței necesare, pe baza acordului detinatorilor.

(3) Aprobarea în alte condiții decât cele prevăzute la alin.1, se da de organele prevăzute la art. 94 și art.95”.

● **art. 111**

Constituie contravenții la normele privind evidența, protecția, folosirea și ameliorarea terenurilor agricole sau silvice următoarele fapte, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții, încât, potrivit legii penale, constituie infracțiuni:

a) efectuarea de schimburi de terenuri și a schimbării categoriei de folosință a terenurilor de la superioară la inferioară, precum și folosirea definitivă sau temporară a terenurilor agricole și silvice în alte scopuri decât pentru producția agricolă și silvică;

e) amplasarea obiectivelor de orice fel, cu excepția celor prevăzute la **art. 92**, pe terenurile situate în extravilan, fără avizele și aprobările prevăzute de lege;

■ **Legea nr. 69/91** (republicata) a Administrației publice locale
art.4; art.8 -alin.2 -pct (c), pct.(g), pct.(m); **art.28** -alin.2; art.63- alin.1- pct.(d), pct.(g); **art.87** și **art.88**.

■ **Legea nr. 50/91** (republicata cu modificări și completări ulterioare), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor: **art.1, art.3, art.4** -pct.(e), **art.7**;

■ **Legea nr.7/96** a cadastrului și publicității imobiliare **art.4**.

■ **Legea nr.84/96** a îmbunătățirilor funciare art.13, art.16, art.21, art.27, art.21-alin.1 - pct.(h), pct.(j), pct.(o), pct.(p) și alin.2.

■ **Legea nr. 137/1995** privind protecția mediului art.8 și Anexele II, art.24, art.43(3), art.54;

■ **Ordinul MLPAT/91** - pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de **Legea nr. 50/91**.

■ **Ordinul 43/N/M30/3422/4221** din 1995 al MLPAT; MAPN; MI, SRI - pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor, art.2 pct.(a);

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă se realizează de Regia Autonomă “Apele Romane” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu detinatorii terenurilor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și a

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 gospodărie a apelor.

În acest caz se va obține și avizul Regiei Autonome a Apelor “Apele Române”, pentru construcțiile admise în albia minoră a cursurilor de apă. Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă care asigură curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

În scopul menținerii integrității albiilor minore ale apelor, conform Legii Apelor nr. 107/1996, se respecta distanțele prevăzute în Anexa 2:

**LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE,
LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR,
CANALELOR, BARAJELOR ȘI ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE**

a). Latimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Latimea cursului de apă (m)	10-15	51-100	peste 500	
Latimea zonei de protecție (m)	15		30	50

b). Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000	
Latimea zonei de protecție (m)	5		10	15

c). Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

Valumul brut al lacului de acumulare (mil.mc)	0.1-1	1.1-50	peste 50	
Latimea zonei de protecție (m)	5	10	15	

d). Latimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0.5-2.5	2.6-5	peste 5	
Latimea zonei de protecție (m)				
- spre cursul de apă	5	10	15	
- spre interiorul incintei	3	4	4	

e). Latimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0.5-2	2.1-5	peste 5	
Latimea zonei de protecție (m)				
- canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3	
- canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4	
- canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5	

f). Baraje și lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maximă a barajului de la fundația la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50	
- baraj de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50	
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20	
- Instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrotehnice	2 m în jurul acestora			
- Borne de microtriunghiulatie, foraje de drenaj, aparate de măsurarea debitelor	1 m în jurul acestora			

NOTA: Zonele de protectie se masoara astfel:

- a). la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;
- b). la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c). la lacurile artificiale, de la nivelul normal la retentie;
- d). la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

■ **Art.2. In intravilan,** Certificatele de urbanism si Autorizatiile de construire se elibereaza pe baza prescriptiilor pentru unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.).

2.1. Repertoriu legislativ:

- *Conform Cap.A, art. 2.2-* In cadrul Regulamentului local de urbanism al comunei MUNTENII DE JOS, se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform legii .

2.2. Prioritati in autorizarea executarii lucrarilor (conditii):

- ocuparea rationala a terenurilor prin intocmirea de P.U.Z. si P.U.D.
- completarea zonei centrale pe baza de P.U.Z. respectiv P.U.D. avand prioritate institutiile publice si constructiile destinate serviciilor de interes public;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate tehnico-edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;
- prin autorizatia de construire, terenurile agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv (art.4 alin.3 din HGR 525/96 , art. 94 din Legea 18/1991- republicata)

■ **Art.3.** Pentru a evita stari de confuzie, se vor descrie **limitele intravilanului** si a trupurilor cu regim de intravilan de pe teritoriul comunei

Punctele de frangere a acestor limite se vor nominaliza cu exactitate folosind puncte materiale existente, limite de proprietate, distante de la axele drumurilor, elemente naturale indistructibile, etc.

Punctele descrise se vor numerota. Se recomanda ca punctele care determina limita dintre intravilan si extravilan sa fie bornate si numerotate potrivit descrierii.

■ **Art.4. Prioritati in autorizarea lucrarilor:**

- a). ocuparea rationala a terenurilor prin intocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu;
- b). stabilirea categoriei de folosinta si proprietate asupra terenurilor;
- c). amplasarea constructiilor in conditiile asigurarii echiparii tehnico-edilitare;
- d).delimitarea terenurilor necesare amplasarii lucrarilor de utilitate publica, stabilite prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate;
- e). lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea comunei sau a persoanelor fizice sau juridice cu schimbarea functiunii si efectuarea evaluarii terenurilor necesitand, dupa caz, expropriu sau instituirea unor servituti de utilitate publica;
- f). sunt de **utilitate publica** lucrarile de interes national sau local:
 - caile de comunicatie;
 - deschiderea, alinierea sau largirea strazilor;
 - sistemul de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, apa, canalizare;
 - instalatii pentru protectia mediului;
 - indiguri si regularizari de rauri parauri;
 - lacuri de acumulare pentru surse de apa;
 - statii hidrometeorologice,sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase
 - terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale, obiective de invatamant, sanitare, cultura, sport, asistenta sociala, administratie publica, judecatoresti, salvarea monumentelor istorice, etc.
- g). pe terenurile rezervate pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, autorizarea altor constructii este interzisa;

h). certificatele de urbanism vor fi întocmite numai pe baza de ridicări topografice la zi vizate de O.C.P.I. Vaslui

II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL COMUNEI MUNTENII DE JOS

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

(4.1.) Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform plansei nr.1- *INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV* al comunei si se supun prevederilor **art.3** din Regulamentul general de urbanism.

Din suprafata totala de **5710,00 ha** care reprezinta teritoriul administrativ al comunei MUNTENII DE JOS, terenurile arabile ocupa **2911,00ha**.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan , in limitele teritoriului administrativ al comunei MUNTENII DE JOS, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata cu modificari si completarile ulterioare) si a Legii 18/1991 (republicata cu modificari si completarile ulterioare).

Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si plantatii cu vii si livezi este interzisa (leg.18/91-art.92, alin.1).

Constructiile care prin natura lor pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu pot fi amplasate in extravilan. In acest caz, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii de impact, aprobat conform prevederilor legale. În aceste situații, sunt obligatorii următoarele documente: **studiu de impact, acordul de mediu, autorizația de mediu.**

(4.2) Terenurile agricole din intravilan - folosite pentru construire se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv conform legii si se supun prevederilor **art.4 din R.G.U.**

(4.3) Suprafete împădurite -din extravilanul comunei, se supun prevederilor **art. 5din.R.G.U.**

Suprafata forestiera in teritoriul administrativ al comunei MUNTENII DE JOS este de **373,00 ha**.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatia forestiera este interzisa In mod exceptional se pot autoriza cu avizul organelor administratiei publice de specialitate , numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere.

La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al al Ministerului Mediului și Padurilor .

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata **este interzisa**, cu exceptia utilizarilor permise de Codul silvic.

(4.4) Resursele de apă - ale comunei MUNTENII DE JOS sunt puse in evidenta in cadrul **planselor: nr.6 -REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA -ALIMENTARE CU APA** si **planșa nr.1 - INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV.**

La aprovizionarea cu apa potabilă a comunei MUNTENII DE JOS, se va tine seama de urmatoarele:

- sursele de apa precum si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonele de restrictie conf. Reglementarilor in vigoare;
- pentru protectia sanitara a apei este necesara o stricta supraveghere si buna intretinere a retelei de distributie.

Intreaga retea de distributie trebuie sa fie in buna stare de functionare, evitand pierderile pe retea.

Pana la alimentarea centralizata cu apa a și a ultimei localități -Mînjești, se va avea in vedere intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani).

Intretinerea se asigura de catre detinator prin instituirea **perimetrelor de protectie sanitara** si amenajare igienica a instalatiilor care constau in :

- amenajarea in amonte de orice sursa poluanta;
- imprejmuirea pe o raza de 3 m;
- taluzarea terenului din jur in panta (4-5cm/m)spre exterior si impermeabilizare (betonare) ;
- impermeabilizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale;
- asigurarea cu grinzi cca. 70 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelului solului;
- acoperirea cu capac;
- echiparea cu sistem igienic de scoatere a apei (galeata, pompa).

Puțurile de alimentare cu apă potabilă a localitatilor comunei *MUNTENII DE JOS*, au fost puse in evidenta in cadrul planșelor de echipare tehnico-edilitară din cadrul P.U.G., **respectiv planșele: 6A, 6B , 6C și 6D.**

Puțurile de captare se află in cadrul **U.T.R. 6, U.T.R.41 și U.T.R. 42** , iar rezervoarele de înmagazinare apă se afla in **U.T.R.7 , U.T.R.20 și U.T.R.31** -situate în intravilan, supunandu-se prevederilor **art.7 din R.G.U.**

(4.5) Zonele construite protejate – aflate în teritoriul administrativ al comunei Muntenii de Jos , **au fost** delimitate în cadrul planșelor nr.1 -Încadrarea în teritoriul administrativ și a planșelor nr.3B-Reglementări urbanistice , și pl 4B -Reglementări și unități teritoriale de referință- satul Băcăoani, și se înscriu în următoarele categorii:

- monumente istorice de arhitectură, respectiv :Statuia ecvestră a domnitorului "Ștefan cel Mare "

Stabilirea zonelor de protecție ale monumentelor - se va face prin studii de specialitate întocmite prin grija Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vaslui, in colaborare cu alte organisme centrale interesate și locale specializate.

Până la elaborarea studiului de specialitate, **zona de protecție a monumentului istoric** -existent pe teritoriul comunei Muntenii de Jos , s-a stabilit conform -Legii 422 /2001 -,„Lege privind protejarea monumentelor istorice ,, -Cap.VII-art.59, unde se specifică:

-potrivit art.8, se consideră *zonă de protecție*, suprafața delimitată cu o rază de 100m în localități urbane, 200 m în localități rurale și **500m în afara localităților**, măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric.

Conform „Lista Monumentelor istorice 2010”- județul Vaslui, editată de Ministerul Culturii și Patrimoniului National-Institutul National al Patrimoniului (Ord.nr.2361 din 12.07.2010), monumentul istoric de pe teritoriul com.Muntenii de Jos, este de interes local.

Autorizarea construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu se va face conform **art.9 din Regulamentul General de Urbanism** și va ține seama în principal de prevederile Legii nr.41/1995 și a Legii nr.422 /2001.

Se instituie - **interdicții temporare de construire, până la elaborarea unor documentații PUZ -Planuri Urbanistice Zonale sau PUD -Planuri urbanistice de Detaliu pentru:**

* Orice intervenție asupra monumentului istoric protejate din localitatea Băcăoani și asupra imobilelor sau terenurilor din zona de protecție, a monumentului istorice respectiv: -Statuia ecvestră a domnitorului "Ștefan cel Mare"- (**U.T.R. 23**)

Prin documentațiile PUZ sau PUD -pentru autorizațiile de construire sau desființare a imobilelor aflate în zona de protecție a monumentului istoric (raza -500 m în jurul monumentului) se vor obține avizele organismelor specializate ale Ministerului Culturii și Cultelor (Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vaslui), avize solicitate prin documentația Certificat de Urbanism, prin grija emitentului autorizației.

Este necesară întocmirea unui studiu de specialitate pentru delimitarea exactă a zonelor protejate cu valoare istorică .

Alte zone construite protejate (situri arheologice) sau situri de importanță comunitară (ca parte integrantă a rețelei ecologice Europene Natura 2000) sau monumente ale naturii -nu există pe teritoriul comunei Muntenii de Jos..

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

(5.1) Punerea în evidență a zonelor cu riscuri naturale s-a făcut în cadrul planselor: Reglementări urbanistice-zonificare funcțională **(pl.3)** și Reglementări și unități teritoriale de referință **(pl.4)**.

Delimitarea zonelor cu alunecări de teren sau expuse la riscuri naturale se va face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale.

În sensul prezentului Regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, etc.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă, și se supun prevederilor **art.10 din R.G.U.**

Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

(5.2.) 1. Zonele de servitute și de protecție - ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile OMT 50/98, Legii nr. 82/1998, OG 43/1997- republicată 1998, de **ORDONANȚĂ nr. 7 din 29 ianuarie 2010**, pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor și de H.G. nr. 36/1996, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în **art.18 din R.G.U.**

În sensul prezentului regulament, **prin zona drumului public** se înțelege ampriza, fisiile de siguranță și fisiile de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate al Administrației Publice următoarele:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servitute, de întreținere și de exploatare,
- parcaje, stații de alimentare cu carburanți, magazine, restaurante;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, electrice, telecomunicații.

Conf.O.G.7/2010 - Art.46

(1) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv.

Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

(2) În lipsa autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public pentru lucrările prevăzute la alin. (1) administratorul drumului notifică titularului autorizației de construire să desființeze lucrările în termen de 5 zile de la data notificării.

În cazul nerespectării acestui termen, administratorul drumului desființează lucrările prevăzute la alin. (1), pe cheltuiala titularului autorizației de construire, în conformitate cu reglementările în vigoare.

(3) Prevederile alin. (2) privind desființarea lucrărilor se aplică în mod corespunzător și în cazul nerespectării condițiilor prevăzute în acordul prealabil și/sau în autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public

(4) Acordul și autorizația de amplasare și/sau de acces la drum se emit pentru o anumită funcție și/sau destinație a obiectivului. Schimbarea funcției și/sau a destinației obiectivului de către titularul autorizației de amplasare și/sau de acces se realizează numai cu aprobarea administratorului drumului.

(5) La eliberarea autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, titularul autorizației de amplasare și/sau de acces încheie contractul cu administratorul drumului pentru utilizarea și accesul

în zona drumului public. Autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public nu se eliberează până la încheierea contractului cu administratorul drumului."

Panourile publicitare în zona drumurilor publice se vor amplasa cu respectarea Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 571/1997 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere; după cum urmează:

- prin **publicitate pe drum** se înțelege orice mijloc de afisaj care se adresează utilizatorilor drumului, indiferent de modul de instalare și indiferent de caracterul lor: comercial, electoral, religios sau de alta natură;
- este interzisă instalarea de panouri publicitare care, din cauza formei, a culorilor sau a conținutului, pot fi confundate cu indicatoarele de semnalizare rutieră;
- se interzice instalarea panourilor publicitare pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portalele de semnalizare rutieră sau în soluții independente autoportante în traversarea drumului în interiorul curbilor precum și în intersecții la nivel ale căilor de comunicații până la o distanță de **100 m** înaintea panourilor de presemnalizare a intersecțiilor din afara localităților;
- în afara localităților, panourile publicitare se amplasează la distanțe de minimum **7,0 m** față de marginea îmbracamintii drumului (partea carosabilă + banda de consolidare a acostamentelor) și la distanțe de min. **100 m** unul față de celălalt.

În localități, panourile publicitare se amplasează astfel:

- la distanță de min. **4 m** față de marginea îmbracamintii rutiere - în cazul în care nu există trotuar
- la distanță de min. **1 m** față de limita dinspre drum a spațiului verde de pe trotuar, fără să împiedice circulația pietonilor;
- la distanță de min. **2,5 m** unul față de celălalt;

Dimensiunile panourilor instalate în cadrul zonei de protecție sunt:

- max. **8,0 x 4,0 m** - în afara localităților;
- max. **4,0 x 4,0 m** - în localități - panourile care depășesc dimensiunile de mai sus putând fi amplasate numai în afara zonei de protecție a drumului.

Se interzice utilizarea materialelor retroreflectorizante la execuția panourilor publicitare; înscrisurile de pe panourile publicitare se vor realiza cu litere având înălțimea de min. **200 mm**.

Beneficiarul răspunde de rezistența și stabilitatea acestor panouri. Pentru întărirea la partea inferioară dinspre drum a panoului publicitar se vor înscrive cu litere având înălțimea de min. **25 mm**, denumirea titularului autorizației emise de administratorul drumului.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiune de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul O.G. nr.43/1997, republicată și a Ordonanței nr.7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 - al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

- **Conform art.19 -modificat prin OG 7/2010 -alin.4**

Zona de protecție a drumurilor publice care traversează localitățile com. Muntenii de Jos, este:

- DN 24 - **26 m** dintre axul drumului și gardurile **sau construcțiile situate de o parte și de alta;**
- DJ245A și DJ 245E - **24 m** dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile **situate de o parte și de alta;**
- DC 30, DC 30A și DC 8A - **20 m** dintre axul drumului și gardurile, construcțiile **situate de o parte și de alta ;**

"Art. 19. - (1) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării

anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

(2) Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.

(3) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

(4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de **minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.**

(5) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor alin. (4), constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

(6) Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, respectiv pe sectorul de drum aflat 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 două-trei intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor."

Conform art.47 -modificat prin OG 7/2010 -alin. 1[^]1

Zonele de protecție a drumurilor publice, din cadrul teritoriului administrativ al comunei Muntenii de Jos, pe traseul din afara localităților componente sunt :

- **30 m** de la marginea îmbracamintii asfaltice până la construcțiile situate de o parte și de alta a drumului național **DN 24 și a drumurilor județene DJ 245A și DJ 245E**

- **20 m** dintre axul drumului și gardurile situate de o parte și de alta -a **DC 30, DC 30A și DC 8A;**

"Art. 47. - (1[^]1) Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămintii asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

(2) În zona mediană a autostrăzilor și a celorlalte drumuri publice se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

In zona drumurilor publice se vor respecta următoarele prevederi:

a).La amplasarea liniilor electrice și telefonice, se vor respecta condițiile din Ord.MT 571/1997 și Ord. Comun AND - IGP nr. 93/1404/1998;

- Ampriza drumurilor și zonele de siguranță ale acestuia, sunt proprietatea Administrației Naționale a Drumurilor din MT (OG 43/1997);

- Plantațiile și spațiile verzi din intravilan vor asigura funcționarea eficientă a instalațiilor de iluminat public și a celorlalte instalații edilitare care se vor poza în afara zonei de siguranță a drumurilor publice.

- Imprejmuirile spre drumul public vor fi amplasate în afara zonei de siguranță a drumului public.

- Sunt interzise imprejmuirile temporare pentru ocuparea zonei drumului (siguranță și protecție) și folosirea acestuia pentru culturi de legume sau pentru depozitarea de furaje sau alte materiale.

b). Panourile publicitare in zona drumurile publice se vor amplasa cu respectarea Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 571/1997 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare

- prin **publicitate pe drum** se intelege orice mijloc de afisaj care se adreseaza utilizatorilor drumului, indiferent de modul de instalare si indiferent de caracterul lor: comercial, electoral, religios sau de alta natura;

- este interzisa instalarea de panouri publicitare care, din cauza formei, a culorilor sau a continutului, pot fi confundate cu indicatoarele de semnalizare rutiera;

Conform art.17 -modificat prin OG 7/2010

(3) Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții.

(4) Pentru asigurarea vizibilității în curbe și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcărilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase.

(5) Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță:

a) în localitate, **mai mică de 150 m**, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

b) în afara localității, **mai mică de 250 m**, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

(6) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole."

Conform art.17 -modificat prin OG 7/2010- alin.2

(alin.2) Zonele de protecție rămân în gospodăria persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau proprietate, cu obligația ca acestea să nu aducă prejudicii drumurilor sau derulării în siguranță a traficului, prin:

a) -neasigurarea scurgerii apelor;

b) -executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împedice vizibilitatea pe drum;

c)- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață."

(5.2.)2. Zonele de protecție ale infrastructurii feroviare - vor respecta prevederile **art. 20** din Regulamentul General de Urbanism.

Delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este în sarcina Ministerului Transporturilor.

De asemenea, acesta, împreună cu Compania Națională de Căi Ferate, trebuie să stabilească condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare (C.F.) este de 100 m, din axa căii ferate pe ambele părți, conf.O.U.G. nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR și organizarea CNCF-CFR S.A.-aprobată prin Legea 89/05.1999

(5.3.) Asigurarea echipării edilitare s-a realizat conform planselor din documentatia Planului urbanistic general a comunei Muntenii de Jos.

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile **art.13 din R.G.U.**

Daca cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre consiliul local.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile **art.29 din R.G.U.**, respectiv sunt proprietate publica a comunei.

(5.4.) Obiective de utilitate publică - In comuna Muntenii de Jos, lucrarile de utilitate publica, sau prevazut in conformitate cu plansele de Reglementari ale P.U.G., in care sunt indicate zonele in care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse.

Suprafetele necesare pentru unele din obiective, se vor stabili prin PUZ-uri sau PUD -uri sau studii de specialitate.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone si subzone functionale

(6.1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism.

(6.2) In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 , cu privire la distantele minime de protectie sanitara, recomandate intre zonele protejate și o serie de unitati care produc disconfort și unele riscuri sanitare.

- *Conform prevederilor Ordinul 536/1997*

- Distanțele minime de protecție sanitara între zonele protejate și o serie de unitati care produc disconfort și unele riscuri sanitare (ex. unitati zootehnice, statii de epurare), se stabilesc astfel incat sa se asigure conditiile de protectie impotriva zgomotului, mirosului, poluarii apelor, solului si anume:

- Ferme de cabaline : **100 m**
- Ferme și ingrasatorii de taurine, pana la 500 de capete: **200 m**
- Ferme și ingrasatorii de taurine, peste 500 de capete: **500 m**
- Ferme de pasari, pana la 5.000 de capete : **500 m**
- Ferme de pasari cu peste 5.000 de capete si complexe avicole industriale :**1.000 m**
- Ferme de ovine :**100 m**
- Ferme de porci, pana la 2 000 de capete: **500 m**
- Ferme de porci intre 2000-10000 de capete: **1000 m**
- Complexe de porci cu peste 10000 de capete: **1500 m**
- Spitale veterinare: **30 m**
- Grajduri de izolare și carantina pentru animale: **100 m**
- Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor: **500 m**
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animala: **300 m**
- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiiului de grajd, în funcție de mărimea unitatilor zootehnice deservite: **500 m**
- Platforme pentru depozitarea gunoiiului porcine: **1.000 m**
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 de capete: **1.000 m**
- Cimitire de animale, crematorii: **200 m**
- Stații de epurare a apelor uzate urbane: **300 m**
- Stații de epurare a apelor uzate industriale: **200 m**
- Paturi de uscare a nămolurilor: **300 m**
- Depozite controlate de reziduuri solide: **1.000 m**
- Autobazele serviciilor de salubritate: **200 m**
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:**50 m**
- Cimitire: **50 m**.

Aceste unitati se vor amplasa (daca este cazul) in afara arterelor de mare circulatie, respectandu-se aceleasi conditii de distanta. Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

La nivelul comunei MUNTENII DE JOS -a fost necesară să se stabilească prin documentația actuală, distanțele minime de protecție sanitară, față de :

- Cimitire: **50 m**.
- Stații de epurare -**300 m**
- Ferma zootehnica ,ovine - **100 m**
- Ferme de păsări cu peste 5000 de capete și complexe avicole industriale: **1000 m**

Nota 1: Cu privire la zonele de protecție ale stațiilor de epurare existente în cadrul celor trei sate (Muntenii de Jos, Băcăoani și Secuia) -se reduce distanța minimă de protecție la 30,00m.

(Extrase din adresa nr.5836/01.10.2012, al D.S.P.Vaslui:

-Perimetrul de protecție sanitară în cazul stațiilor de epurare amplasate în rural poate fi considerat cel din specificațiile tehnice ale stației; conform studiilor de evaluare a impactului asupra factorilor de mediu pentru stații de epurare prevăzute cu treaptă mecanică și biologică, de tip MBBR-module biologice cu pat în mișcare, concluzia este următoarea:

-În conformitate cu legislația în vigoare privind protecția mediului (OU nr. 195/22.12.2005, modificată, completată și aprobată prin Legea 265/2006) și a Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (Ord. MS 536/1997) se poate accepta amplasarea stațiilor de epurare de tipul descris anterior la distanțe minime de protecție sanitară de 30m)

Nota 2 : Cu privire la zonele de protecție ale celor două ferme avicole existente :S.C. AVICOM S.A. din localitatea Muntenii de Jos și S.C. MORANDI COM S.R.L. com. Lipovăț (fermă amplasată la vest de trupul Munteni Gară, în apropiere la cca.500m) - ferme avicole, pentru creșterea păsărilor pentru carne și ouă consum, cu o capacitate de 500.000 capete) facem următoarele precizări:

a)- Urmare a solicitărilor Primăriei com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui, catre Centrul Regional de Sanatate Publica Iasi, s-au elaborat pentru cele doua ferme avicole, **studii de evaluare a impactului asupra confortului si sanatatii populatiei din zonele învecinate acestora.**

b) – Punctul de vedere al Direcției de Sănătate Publică Vaslui, conf.adresa nr.5836/01.10.2012, referitor la stabilirea zonelor de protecție sanitară, pentru o serie de obiective cu risc pentru populația de pe teritoriul comunei Muntenii de Jos, este:

*„ Se vor respecta concluziile și condițiile obligatorii stabilite conform referatului de evaluare a impactului asupra confortului și sănătății populației din zona învecinată SC AVICOM SA pentru obiectivul **Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Muntenii de Jos, Județul Vaslui, Cap. V, Paragraful 3)**, elaborat de CRSP Iași”*

c) - Conf. Studiu de evaluare a impactului asupra confortului și sănătății populației din zona învecinată S.C. MORANDI COM S.R.L. com. Lipovăț -elaborat de CRSP Iași -**Cap. V, Paragraful 3.**

*„ **Coabitarea amiabilă a fermei și locuințelor, cu minimizarea posibilului impact asupra mediului și sănătății populației rezidente.** Această alternativă care respectă istoricul zonei și situația prezentă, este **CEA RECOMANDATĂ.***

Modernizarea, optimizarea si rentabilizarea activității zootehnice productive si păstrarea profilului istoric al activității, conferă existența locurilor de munca pentru populația din zona si o contribuție financiară la taxele si impozitele locale. Pe de altă parte, investițiile din ultimii ani au redus considerabil riscul pentru sănătatea populației din zonă, încât localnicii acceptă să-și continue viața și activitatea în vecinătatea fermei.

Populația din zonă trebuie însă înștiințată asupra posibilului impact asupra mediului si implicit asupra sanatatii, si posibilul disconfort creat de activitatea SC MORANDI COM SRL, și să-si asume decizia de a continua locuirea în zona învecinată.

Alternativa 3) ar permite atât funcționarea SC MORANDI COM SRL, în condițiile actuale si cu modernizările propuse, cât și continuarea activității locuințelor existente din zona învecinată, cu minimizarea riscului pentru sănătate.

Acest lucru ar fi posibil dacă pentru terenurile care deja au destinația construcției (familiale, sedii agenți economici etc.) se va respecta destinația hotărâtă deja prin PUG anterior, însă pentru viitoarele investiții în zona învecinată SC MORANDI COM SRL se va respecta zona de protecție sanitară prevăzută de ord. 536/ 1997. Astfel, pentru toate terenurile din zona de 1000 m in jurul perimetrului SC MORANDI COM SRL care nu sunt construite si pentru care până în prezent nu s-a stabilit destinația "construcții", se interzice eliberarea de autorizații de construcție și construirea clădirilor destinate locuințelor si alte obiective socio-economice. Terenurile libere vor fi considerate zonă de protecție sanitară si vor fi utilizate ca zonă tampon, care va fi împădurită, pentru a minimiza disconfortul produs de ferma avicolă.”


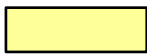














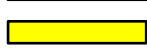


Amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 3 capete porcine și 3 bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

(6.3) Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele de Reglementări urbanistice a Planului urbanistic general, **planșa nr.3 și planșa nr. 4** care cuprinde și unitățile teritoriale de referință.

(6.4) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

(6.5) Fiecare zonă funcțională este reprezentată printr-o culoare.

În cadrul comunei MUNTENII DE JOS, apar următoarele zone funcționale:

	Z.C. - ZONA CENTRALĂ - zona multifuncțională, formată din subzone funcționale diferențiate, în special făcând parte din categoria instituțiilor publice și serviciilor (ZIS).
	Z.L.M. - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI DE TIP RURAL
	Z.L.Î. - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE ÎNALTE DE TIP BLOC
	Z.I.S. - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
	Z.I. - ZONĂ MICA INDUSTRIE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE
	Z.A. - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE
	Z.G.C. - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ
	Z.I.S.ct.- ZONĂ CONSTRUCȚII DE CULT/ SUBZONA DE CULT – CIMITIR
	Z.P.ps. - ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT
	Z.T.E. - ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ
	Z.Cr. - ZONĂ CAI DE COMUNICĂȚIE FERROVIARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
	Z.T.A. - ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
	Z.V.N. - ZONĂ SPAȚII VERZI NATURALE AFERENTE DRUMURILOR (pășuni, plantații)
	Z.T.R. - ZONĂ TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE (rapi, ravene, inundabile)
	Z.S. - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
	Z.Cr. - ZONĂ CAI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ -DRUMURI NAȚIONALE
	Z.Cr. - ZONĂ CAI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ -DRUMURI JUDEȚENE
	Z.Cr. - ZONĂ CAI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ -DRUMURI COMUNALE
	Z.Cr. - ZONĂ CAI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ -DRUMURI SĂTEȘTI

(6.6) Pentru fiecare zona functionala prevederile regulamentului se grupeaza in 3 capitole, cuprinzand reglementari specifice pe articole:

Capitolul I - generalitati:

* **Art.1** - Tipurile de subzone functionale

* **Art.2** - Functiunea dominanta a zonei

* **Art.3** - Functiunile complementare admise ale zonei

Capitolul II - utilizarea functionala:

* **Art.4** - Utilizarea functionala

* **Art.5** - Utilizari permise cu conditii

* **Art.6** - Interdictii temporare

Capitolul III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

■ **Art.7. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii** in completare **art.17** (anexa 3) , **art.18, art.23 și art.24** din **R.G.U.**:

1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor fata de punctele cardinale (conform anexei **3** din **R.G.U.**)

In general pentru constructiile de utilitate publica se recomanda orientarea cladirilor astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

2. Amplasarea fata de drumuri publice- fata de axul drumului.

Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile **art.18** din **R.G.U.** și a **punctului 5.2.** din **R.L.U.**

(Zonele de servitute si de protectie - ale cailor de comunicatie rutiere vor tine seama de prevederile OMT 50/98, Legii nr. 82/1998, OG 43/1997- republicata 1998, de ORDONANȚĂ nr. 7 din 29 ianuarie 2010, pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor si de H.G. nr. 36/1996)

Retragerea fata de drumuri in **afara localitatilor** cu privire la amplasarea constructiilor va tine cont de alinierea constructiilor existente (inclusiv imprejmuirile) dar nu va fi mai mica de :

- **30 m** de la marginea imbracamintii asfaltice in cazul **drumului national DN 24 si a drumurilor judetene DJ 245A și DJ 245 E**

- **20 m** din axul drumului in cazul drumurilor comunale **DC 30 , DC 30A și DC 8A**

- **12 m** din axul drumului in cazul drumurilor satesti;

In interiorul localitatilor constructiile (inclusiv imprejmuirile) vor avea urmatoarele retrageri minime fata de axul drumului:

- **26 m** din axul drumului in cazul drumului national **DN 24**

- **24 m** din axul drumului in cazul drumului judetean **DJ 245A și DJ 245E**

- **20 m** din axul drumului in cazul drumurilor comunale **DC 30 , DC 30A și DC 8A**

- **7 m** din axul drumului in cazul drumurilor neclasificate.

Latimea zonei drumurilor in intravilan in care se includ trotuarele si suprafetele de teren necesare amplasarii lucrarilor anexe ale acestora, se stabileste prin documentatii de urbanism.

3. Amplasarea fata de aliniament si in interiorul parcelei:

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acestea, dupa cum urmează:

- In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente.

- Retragerea constructiilor este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea in interiorul parcelei - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

- ◆ **distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Noului cod civil -Codul civil Art. 612 si Art.615 (obligatia de a pastra o distanta de minim 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si 0,60 m intre fatadele fara ferestre si limita proprietatii invecinate).**
- ◆ **distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului UNITĂȚII TERITORIALE DE POMPIERI.**

4. Amplasarea fata de limita de proprietate si constructiile vecine:

- În cazul cand constructia a fost executata pe limita de proprietate, cea noua se executa cuplat;
- Cand constructiile se executa independent, picatura streasinii va trebui sa cada pe trotuarul proprietarului care construiește (conf. **Art. 611 din Noul cod civil -Codul civil**), iar daca una din constructii, are ferestre spre vecini, distanta intre ele va fi de **minim h**, in care h este inaltimea constructiilor la coama. Pentru constructiile amplasate pe aceeasi parcela , intre fatadele cu ferestre, este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii cele mai inalte, dar **nu mai mica de 3m**.
- Amplasarea fintanilor, closetelor, cuptorului, fierariei, a unui ocol de vite se va face la o distanta corespunzatoare fata de imprejmuirea vecinului cu atat mai mult fata de constructiile vecine respectand Normele PSI si cele sanitare-epidemice.
- **Masurile de protectie contra incendiilor, rezolvate prin amplasament si proiectarea propriu-zisa a obiectivului cad in sarcina proiectantului si beneficiarului;**

DISTANȚELE NECESARE ÎN CAZ DE INCENDIU TREBUIE SĂ ASIGURE:

- ◆ - **accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă (două pentru clădirile înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate);**
- ◆ - **posibilitati de acces a mijloacelor de intervenție, atunci cand este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12 m.**

Cand nu este posibil acest lucru, se asigură trecerea personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m.

- ◆ **În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri, se va face prin ganguri cu o lățime de 3 m și o înălțime de 3,50m**
- ◆ **nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenții in situația in care parcela se afla la diferențe de nivel, față de drumul public mai mari de 0,50 m.**

■ Art. 8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii in completarea art. 25 si art.26 din R.G.U. (anexa 4)

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru constructii de locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- ✓ -accese carosabile pentru locatari;
- ✓ -accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- ✓ -alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate cu o lungime de maxim 25 m vor avea o latime de minim 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- ✓ -in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi)
- ✓ -cele cu 30 m lungime - o singura banda de 3,50 m latime;

- ✓ -cele cu o lungime de maximum 100 m minim 2 benzi (total 7 m) cu trotuar pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat;

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de **3 m** si o inaltime de **3,50 m**.

■ **Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor** - in completarea **art. 15, art. 30, art.31 și art. 32** din R.G.U.

Suprafata parcelei construibile va fi maxim de 1000 mp, cladirile de locuit vor avea o suprafata construita de minim 60 mp. De regula dimensiunea la strada a unei parcele va fi cuprinsa intre 12-20 m.

Terenurile mai mari de 1500 mp vor fi parcelate, respectandu-se conditiile pentru fiecare lot:

- ✓ - front la strada de minim 8 m pentru cladirile insiruite;
- ✓ - front la strada de minim 12 m pentru cladirile izolate sau cuplate.

Locuintele se executa de regula cu parter si parter + etaj, avand sarpanta iar invelitoarea va fi din materiale traditionale (tigla, tabla pentru locuinte si azbociment pentru anexe gospodaresti).

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu deprecieaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 30% (conf. art. 15 ,anexa 2 din R.G.U.) la inaltimea constructiilor se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri, cladirile imediat invecinate (cele amplasate alaturat).

■ **Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi** . - in completare **art. 33** (anexa 5) , **art. 34** (anexa 6) și **art. 35** din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

In zona de locuinte se poate cere de catre consiliul local plantarea de arbori si arbusti, garduri vii pentru protectia si mascarea unor instalatii sau fatade existente inestetice.

Aspectul imprejurimilor nu trebuie sa contravina functiunii acestora si sa nu deprecieze aspectul general al zonei. Imprejurirea cu sarma ghimpata la drumul public este interzisa.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

a) La stabilirea reglementarilor in cadrul fiecarei zone functionale, se fac referiri doar la subzonele apartinand diferitelor U.T.R.-uri in care constructiile nu se supun integral regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor stabilite de **Regulamentul general de urbanism**.

b) Explicitarea simbolurilor subzonelor functionale (EXEMPLE):

- **Z.L.M.r.1** - **ZONĂ REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI DE TIP RURAL (r) EXISTENTĂ** în U.T.R. 1
- **Z.P.p.1** - **ZONĂ SPATII VERZI AMENAJATE (PARC ȘI LOC DE JOACĂ COPII) - PROPUSĂ (p)** in U.T.R. 1
- **Z.L.M.r.2** - **ZONĂ REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI DE TIP RURAL (r) EXISTENTĂ** în U.T.R. 2
- **Z.P.sp.3** - **ZONĂ SPATII VERZI AMENAJATE , SPORT, EXISTENTĂ ÎN UTR 3**

- **Z.L.M.r.p.11t** - ZONĂ REZIDENTIALA CU **LOCUINTE MICI** DE TIP RURAL (**r**)
PROPUSĂ (**p**), în U.T.R.11, CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA
ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ
- **ZLM.r.p.16 cr** -ZONA REZIDENTIALA CU **LOCUINTE MICI** DE TIP RURAL (**r**),
PROPUSĂ(**p**), IN UTR 16, CU CONDITIA RESPECTARII ZONEI DE
PROTECȚIE A CĂILOR DE COMUNICATIE RUTIERE -DJ 245A (**cr**)
- **ZLM.r.p.31 e** - ZONA REZIDENTIALA CU **LOCUINTE MICI** DE TIP RURAL (**r**),
PROPUSĂ (**p**), ÎN UTR 31, CU CONDITIA RESPECTARII ZONEI DE PROTECȚIE
ȘI SIGURANȚĂ FAȚĂ DE LINII DE ÎNALTĂ TENSIUNE -LEA 20 Kv (**e**)
- **Z.I.S.(î, a, c, co, h) 1** - ZONĂ INSTITUTII SI SERVICII EXISTENTE, DE (**î** - învățământ;
a - administratie; **co** - comert; **c**-cultură; **h**-sanatate) în U.T.R. 1
- **Z.I.S.ct. 32** - ZONĂ INSTITUTII SI SERVICII EXISTENTE, CULTE (**ct**), în U.T.R. 32
- **Z.I. 17** - ZONĂ MICA INDUSTRIE, PRESTARI SERVICII în U.T.R. 17
- **Z.I.p.17** - ZONĂ MICA INDUSTRIE, PRESTARI SERVICII, PROPUSĂ (**p**), în U.T.R.17
- **ZLM.r.17 cf** - ZONA REZIDENTIALA CU **LOCUINTE MICI** DE TIP RURAL (**r**),
ÎN UTR 17, CU CONDITIA RESPECTARII ZONEI DE PROTECȚIE A **C.F.R.** (**cf**)
- **Z.G.C.p.6** - ZONĂ GOSPODARIE COMUNALA, PROPUSĂ (**p**), in U.T.R. 6
- **Z.I.S.co.32** - ZONĂ INSTITUTII SI SERVICII EXISTENTE, COMERȚ in U.T.R. 32
- **Z.I.S.î.p.31** - ZONĂ INSTITUTII SI SERVICII DE (**î** - învățământ) PROPUSĂ (**p**) in U.T.R.31
- **Z.S. 13** - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ EXISTENTĂ ÎN UTR 13
- **Z.P.p.7+Z.P.pp.p 7** - ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUSĂ (**p**) + PERDELE
PROTECȚIE PROPUSE (**p**) in U.T.R.7
- **Z.L.M.r 11s.-** ZONĂ REZIDENTIALA CU **LOCUINTE MICI** DE TIP RURAL(**r**),
EXISTENTĂ, în U.T.R 11, CU CONDITIA RESPECTARII ZONEI DE PROTECȚIE
A FERMEI AVICOLE (**s**)
- **Z.C.r.p.25** - ZONĂ CAI DE COMUNICATIE RUTIERE (**r**) SI CONSTRUCTII AFERENTE,
PROPUSĂ(**p**), în U.T.R 25
- **Z.T.A.33** - ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE în U.T.R.33
- **Z.T.R.24** - ZONĂ TERENURI CU **RISCURI** NATURALE PREVIZIBILE (rapi, inundabile),
în U.T.R.24
- (**Z.V.N.+Z.T.R.**) **6d** - ZONĂ SPAȚII VERZI NATURALE + ZONĂ TERENURI CU **RISCURI**
NATURALE PREVIZIBILE (pășuni, inundabile), în U.T.R.6, CU
INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE (**d**)
- **Z.T.E.p.7** - ZONĂ ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA, PROPUSĂ (**p**), în U.T.R.7
- **Z.C.r. p.11** - ZONĂ CAI DE COMUNICATIE RUTIERE (**r**), PROPUSĂ (**p**), în U.T.R.11
- **Z.A. 14** - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE,EXISTENTE în U.T.R. 14
- **Z.A.p.14** - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE, PROPUSĂ (**p**) în U.T.R. 14

IV. 1. Z.C. - ZONA CENTRALĂ

CAPITOLUL I - generalități

- **Art.1** - In cadrul zonei centrale a satului **Muntenii de Jos**, resedint de comuna se intalnesc
subzone functionale apartinand urmatoarelor zone:

Z.L.Î. - ZONĂ REZIDENTIALA CU LOCUINTE INALTE DE TIP BLOC (un imobil P+2E)

Z.L.M. - ZONĂ REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI (PARTER) ;

Z.I.S. - ZONĂ PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII;

Z.C. r. - ZONĂ PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE

- **Art.2 - Functiunea dominantă a zonei** este data de institutii publice si servicii, ea avand un caracter predominant administrativ si comercial, dar si de locuire.
- **Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei** sunt retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

CAPITOLUL II - utilizarea functionala

Utilizarea functionala a constructiilor din zona centrala vor respecta prevederile H G nr. 525/1996 REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM (denumit in continuare **R.G.U.**) si **sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile**, cu precizarile de mai jos :

■ **Art.4 - Utilizari permise**

■ **Sunt permise** urmatoarele tipuri de activitati, reprezentative si cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zona centrala :

- administratie publica;
- unitati financiar-bancare;
- comert si alimentatie publica;
- invatamant, cultura si culte;
- agrement, inclusiv spatii publice plantate;
- locuire si functiuni complementare;
- stationarea autovehiculelor in spatii publice special amenajate;
- retele tehnico - edilitare si constructii aferente.

■ **Art.5 - Utilizari permise cu conditii**

In zona centrala a localitatii Muntenii de Jos nu avem zone protejate pentru a impune anumite conditii de utilizare .

■ **Art.6 - Interdictii temporare**

In zona centrala a localitatii Muntenii de Jos nu se impune interdictie temporara de construire pe terenurile libere.

■ **Art.7 - Interdictii permanente**

Sunt **interzise** urmatoarele tipuri de activități in zona centrala:

- activitatile industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- activitati de depozitare en gros;
- activitati de comert sau prestari servicii desfasurate in constructii provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat in administrarea Consiliului local.

CAPITOLUL III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor din zona centrala respecta prevederile **R.G.U.** si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile,cu precizarile de mai jos :

■ **Art.8 - Orientarea fata de punctele cardinale** - conform prevederilor **art.17** din **R.G.U. Anexa 3**,

La autorizarea constructiilor se va tine seama, **pe cat posibil**, de orientarea cladirilor fata de punctele cardinale si anume:

- pentru constructii administrative se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor;
- pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

- pentru toate categoriile de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele, vor avea spațiile de lectură și salile de expunere orientate nord, nord-vest. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

- la construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

■ **Art.9 - Amplasarea fata de aliniament** conf. **art. 23** din **R.G.U.** aferent

Cand constructia este retrasa fata de aliniament aceasta poate fi materializata dupa caz de imprejmuirea terenului.

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente.

- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta și caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

■ **Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei** conf. **art. 24** din **R.G.U.**

Cladirile de locuit vor fi amplasate in interiorul parcelei tinand cont de urmatoarele:

- respectarea regimului de aliniere fata de drumurile publice ;
- respectarea distantei minime admise de Codul Civil -Noul cod civil /republicat 2011, intre fatadele cu ferestre și balcoane și limita proprietatii ingradite, respectiv de **2,00 m (Art.615)**;
- pentru asigurarea respectarii normelor de insorire și prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre al constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar **nu mai mica de 3 m**.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

■ **Art.11 - Accese carosabile** conf. **art 25** din **R.G.U.** și **anexei 4** din **R.G.U**

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice,direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor:

- în mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor de mai sus in sa cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- numarul și configuratia acceselor carosabile se determina conf. **anexei 4** din R.G.U. in functie de destinatia și capacitatea constructiei propuse.

- accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate și trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora .

- accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare-iesire fara afectarea altor functionari sau proprietati .

- servitute de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de codul civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drumul public) poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului , in scopul exploatarii fondului sau, cu obligatia de al despagubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata cat și pe terenurile apartinand domeniului public și se inregistreaza in evidentele cadastrale.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore.

*Asigurarea accesului autospecialelor de interventii pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public mai mica de 0.5 m. **Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3.8 m latime si 4.2 m inaltime.***

- Utilizari permise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluanta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

- Utilizari admise cu conditii

Pentru constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, autorizarea este permisă **cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri.**

- Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii. Numarul si configuratia acceselor carosabile se determina conf. **anexei 4 din R.G.U.** in functie de destinatia si capacitatea constructiei propuse.

■ Art.12 - Accese pietonale conf. art. 26 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Prin acces pietonal se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi : trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

III.3 Reguli cu privire la echiparea edilitara existenta si propusa - conf. art.27și 28 din R.G.U. Orice constructie noua, destinata serviciilor, institutiilor publice sau locuintelor din zona centrala, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zonă, existente.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

■ Art.13 Parcelarea - conf. art. 30 din R.G.U.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adaptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarii, in baza prezentului regulament este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim **8 m** pentru cladiri insiruite si de minim **12 m** pentru cladiri izolate sau cuplate;

- suprafata minima a parcelei este de **150 mp** pentru cladiri insiruite si respectiv minim **200 mp** pentru cladiri izolate sau cuplate;

-suprafata maxima a parcelei este de **1000 mp**;

-adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)

- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;

- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare din prezentul Regulament.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural
- functiunea principala a zonei in care sunt amplasate
- folosinta terenului parcelelor
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea si functiile economice dominante)
- accesul pe parcele si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri.

Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare din unele zone de locuinte conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi de alimentare cu apa, microstatii de epurare, fose septice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, **autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.**

Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice locale (parcelari) si aprobate de consiliile locale anterior aparitiei prezentului regulament, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism respective.

■ **Art.14 Inaltimea constructiilor** - conf. prevederilor **art.31** din **R.G.U.**

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate .

In sensul prezentului regulament, cladirii imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate dintr-o zona este reprezentata de media inaltimeilor la cornisa a constructiilor existente in vecinatatea terenului pe care urmeaza a se amplasa.

In scopul realizarii de noi constructii in zona centrala, inaltimea acestora va respecta fie inaltimea dominanta a cladirilor de pe strada, fie inaltimea cladirilor alaturate..

■ **Art.15 Aspectul exterior al constructiilor** - conf. prevederilor **art.32** din **R.G.U.**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functionarii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei .

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare volumetrica si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural conformare si amplasarea golurilor (ferestre , usi etc.), materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

La executarea unei constructii se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea pe fatade a materialelor folosite in general la cladirile existente. Aspectul si detaliile pentru firme si mobilierul stradal se vor stabili printr-un proiect care sa priveasca zona in ansamblul ei.

■ **Art.16 - Procentul de ocupare a terenului** -conform prevederilor **art.15** din **R.G.U. (anexa 2)**

Cu exceptia institutiilor publice si serviciilor care se pot realiza in cadrul subzonei **Z.C.** din **U.T.R.1** , unde vor fi respectate valorile prevazute pentru zone centrale conf. **art.15 Anexa 2** din **R.G.U.**, pe parcelele aflate in cadrul **Z.C.(UTR 1)** , in care se vor realiza si locuinte cu regim mic de inaltime , **se va respecta procentul de ocupare al terenului de cca. 35% specific zonei .**

Procentul de ocupare a terenului

$$P.O.T. = Ac. / St. \times 100$$

P.O.T. - procent de ocupare a terenului

Ac - aria construita conf. STAS 4908

- aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ± 0.00 masurata pe conturul exterior al peretilor;
- in aria construita nu intra rezalidurile cu aria mai mica de 0.4 mp, nisele cu aria mai mare de 0.4 mp, precum si aria treptelor exterioare si a teraselor neacoperite;
- in aria construita nu intra ariile curtilor interioare mai mari de 3.00 mp sau ale curtilor exterioare de lumina sau de acces (denumite in mod curent curti engleze);
- in cazul constructiilor amplasate pe un teren in panta, aria constructiei se calculeaza in plane orizontale in trepte, functie de teren si specificul constructiei;

St - suprafata de teren aferenta zonei studiate;

Ac si St se exprima in aceleasi unitati de suprafata.

Procente ocupare teren P.O.T. (limita) in zonele functionale, solicitate prin Certificatul de urbanism:

Zona	Zona P.O.T.
Zona centrala	Zona centrala max. 80%
Zona de locuit cu functiuni complementare	Zona de locuit cu functiuni complementare max. 30%
Zona industriala	Zona industriala se stabilesc prin P.U.Z. ; P.U.D. si S.F.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

■ **Art. 17 Parcaje** - conf. prevederilor **art.33** din **R.G.U.(anexa 5)**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste de catre primar, conform legii

Suprafetele parcajelor pentru constructiile propuse care necesita spatii de parcare se determina in functie de destinatie si capacitatea acestor constructii, conf. **anexei 5 din R.G.U.** (vor fi stabilite de catre proiectant).

■ **Art. 18 Spatii verzi** - conf. prevederilor **art. 34** din **R.G.U.(anexa 6)**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conf. **anexei 6 din R.G.U.**

Spatiile verzi si plantate din cadrul zonei centrale vor fi constituite, in acceptiunea prezentului Regulament ,din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei ,ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantele se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului.

■ **Art. 19 Imprejmuiri** - conf. prevederilor **art. 35** din **R.G.U.**

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- ✓ - imprejmuiri opace, necesare protectiei impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- ✓ - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale administratiei publice locale.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatoarii factori:

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare)
- functiunea constructiei pe care este amplasata parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu tesut compact, zone cu constructii insiruite).

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a cladirilor vor fi de preferinta opace, iar inaltimea maxima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de **2,0 m**.

Autoritatile administrative publice locale pot fixa prin regulamente locale conditiile care vor defini configuratia generala, inaltimea, materialele, culoarea, amplasarea si raportul fata de domeniul public (porti, carosabile, pietonale) ale imprejmuirilor.

Nu se recomanda construirea la aliniament a imprejmuirilor opace, **mai inalte de 2,0 m**, decat in cazuri justificate de separarea unor servicii functionale (obiective speciale) sau de traditia zonei geografice.

Pentru punerea in valoare a constructiilor publice se recomanda realizarea imprejmuirilor transparente din gard viu.

IV.2. Z.L. - ZONĂ REZIDENTIALA (DE LOCUINTE)

CAPITOLUL I - generalitati

■ **Art.1 -Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de locuit a comunei Muntenii de Jos sunt :

- **Z.L.Î. - ZONĂ REZIDENTIALA CU LOCUINTE INALTE DE TIP BLOC**
- **Z.L.M. - ZONĂ REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI – P, P+M, P+1, subzonele:**

→ **Z.L.M.r.** subzona cu locuinte existente - **tesut rural pavilionar** , in care se vor face completari la fondul construit in special

→ **Z.L.M.r.p.** - subzona propusa pentru locuinte de tip rural

■ **Art.2 - Functiunea dominantă a zonei** este locuirea.

Zona este compusa din :

* locuinte de tip rural **existente/propuse**, cu regim de inaltime P, P+M si P+1 in cadrul subzonelor **Z.L.M.r. / Z.L.M.r.p.** ;

■ **Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei** sunt :

- institutii publice si servicii;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

CAPITOLUL II - utilizare functională

■ **Art.4 - Utilizările permise** sunt :

- locuinte individuale cu caracter rural predominant in subzonele **Z.L.M.r. / Z.L.M.r.p.**
- modernizari si reparatii la cladiri existente,
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei, cu exceptia subzonelor specificate la art. 5 si 6.

■ **Art.5 - Utilizari permise cu conditii** s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare in subzonele:

- **Z.L.M.r.21a; Z.L.M.r.p.21a și Z.L.M.r. p.22 a** (*zona de protectie a obiectivelor cu valoare de patrimoniu - Băcăoani*);

- **Z.L.M.r.1 cr.; Z.L.M.r.2cr.; Z.L.M.r.3cr.;Z.L.M.r.p.3cr; Z.L.M.r.4cr.; Z.L.M.r.5cr.; Z.L.M.r.6cr.; Z.L.M.r.8cr.; Z.L.M.r.9cr.;Z.L.M.r.p.9cr.; Z.L.M.r.p.9t.cr.; Z.L.M.r.10 cr.; Z.L.M.r.p.10 t.cr.; Z.L.M.r.11cr.;Z.L.M.r.p.11cr.;Z.L.M.r.p.11t.cr.; Z.L.M.r.16cr.;Z.L.M.r.p.16cr.; Z.L.M.r.17cr.; Z.L.M.r.19cr.; Z.L.M.r.20cr.;Z.L.M.r.p.20cr.; Z.L.M.r.21a.cr.; Z.L.M.r.p.22a.cr.; Z.L.M.r.24cr.;Z.L.M.r.p.25cr.;Z.L.M.r.26cr.;Z.L.M.r.p.26cr.;Z.L.M.r.31cr.;Z.L.M.r.p.31cr.; Z.L.M.r.32cr.; Z.L.M.r.p.32cr.;Z.L.M.r. 33cr.;** (*zona de protecție a drumurilor publice – respectiv pentru toate loturile cu front la DN 24, DJ 245 A, DC 30 , DC 30A și DC 8A*).

-**Z.L.M.r. 16 cf.; Z.L.M.r. p.16 cf.; Z.L.M.r.17cf.;** (*zona de protectie a infrastructurii feroviare*);

- Z.L.M.r.1e.; Z.L.M.r.2e.; Z.L.M.r.4e.;Z.L.M.r.5 e.;Z.L.M.r.7 e.;Z.L.M.r. 8 e.; Z.L.M.r.p.10 e.; Z.L.M.r. 11e.;Z.L.M.r.p.11t.e.;Z.L.M.r. 12 e.;Z.L.M.r. 19 e.;Z.L.M.r. p.20 e.;Z.L.M.r.21 e.; Z.L.M.r.26 e.; Z.L.M.r.31e.;Z.L.M.r.p.31e.; Z.L.M.r.32 e.; Z.L.M.r.p.32 e.; Z.L.M.r.33e.

(zona de protecție și siguranță față de linii de înaltă tensiune -LEA 20 Kv, LEA 110Kv)

■ **Art.6 - Interdicțiile temporare** s-au stabilit pentru zonele:

- Z.L.M.r.p.3t. și Z.L.M.r.p.9t. ; Z.L.M.r.p.10t.; Z.L.M.r.p.11t.; Z.L.M.r.p.26t. și Z.L.M.r.p.27t. (Interdicție temporară de construire până la întocmirea documentațiilor P.U.Z.);

- Z.C.r.p.9;Z.C.r.p.10;Z.C.r.p.11; Z.C.r.p.11t.;Z.C.r.p.19;Z.C.r.p.20; Z.C.r.p.22; Z.C.r.p.25; Z.C.r.p.26 și Z.C.r.p.27; (*Interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea proiectului de specialitate, în toate unitățile teritoriale în care sunt propuneri pentru realizarea unei artere de circulație și realizarea unor intersecții*).

- Z.L.M.r.2s. , Z.L.M.r.4s. ; Z.L.M.r.8s. ;Z.L.M.r. p.9t.s.;Z.L.M.r.p.10t.s.;Z.L.M.r.p.10s.; Z.L.M.r.11s.; Z.L.M.r.p.11t.s ;Z.L.M.r.12s. ;Z.L.M.r.16s. ;Z.L.M.r.p.16s. ;Z.L.M.r.19s. Z.L.M.r.24s.;Z.L.M.r.25s.;Z.L.M.r.p.25s.; (*suprafețele aferente locuințelor situate în subzonele care intra în zona de protecție sanitară, între zonele protejate (locuințe) și o serie de unități care produc disconfort (stații epurare, ferme avicole, cimitire) - până la întocmirea studiilor de impact avizate de institute specializate;*

CAPITOLUL III - privind condițiile de amplasare și conformare de care se va ține seama la autorizare construcțiilor în subzonele în care nu s-au stabilit interdicții temporare și care vor fi respectate și la elaborarea documentațiilor de urbanism pentru zonele cu interdicții temporare.

III.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

■ **Art.7 - orientarea față de punctele cardinale** - conf. prevederilor **art.17** din R.G.U. (**anexa 3**)

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor tehnice și sanitare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoțirii;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise;

Igiena și confortul rural se realizează atât prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor actuale cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul încăperilor. Durata minimă de însoțire cerută de normele sanitare este fie de 1 1/2 h la solstițiu de iarnă sau de 2 h în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirile de locuit .

Amplasarea construcțiilor de locuit trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însoțire de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoțirii minime.

În cazul stabilirii unor noi trasee stradale, se va avea în vedere corelarea orientării acestora cu funcțiunea și orientarea posibilă a viitoarelor clădiri.

■ **Art. 8 - amplasarea în interiorul parcelei** - conf. prevederilor **art. 24** din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe în zonele de locuințe este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare a parcelei care au fost date în prezentul regulament.- **cap. III din DISPOZITII GENERALE Art. 7**, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

■ **Art. 9 - amplasarea față de aliniament a locuințelor în:**

- Z.L.M.r.1cr.;Z.L.M.r.2cr.; Z.L.M.r.3cr.;Z.L.M.r.4cr.;Z.L.M.r.5cr.;Z.L.M.r.8cr.;Z.L.M.r.9cr.;

Z.L.M.r.p.9t.cr.; Z.L.M.r.10cr.;Z.L.M.r.p.10cr. ;Z.L.M.r.11cr.;Z.L.M.r.p.11cr.;Z.L.M.r.19cr.; Z.L.M.r.20cr.;Z.L.M.r.21cr.;Z.L.M.r.p.22cr.;Z.L.M.r.p.25cr.; Z.L.M.r.26cr.și Z.L.M.r.p.26cr.
se va face respectand distanta de:

- 26,00 m din axul drumului la până la imprejmuii sau construcții –la **DN 24**

-Z.L.M.r.2cr.;Z.L.M.r.16cr.;Z.L.M.r. p.16cr.; Z.L.M.r.17cr. -
se va face respectand distanta de:

- 24,00 m din axul drumului la până la imprejmuii sau construcții –la **DJ 245A**

- Z.L.M.r.1 cr.; Z.L.M.r.5cr.; Z.L.M.r.6cr.;Z.L.M.r.19cr; Z.L.M.r.20cr.;Z.L.M.r.p.20cr, Z.L.M.r.24cr., Z.L.M.r.26cr.; Z.L.M.r.31cr.;Z.L.M.r.p.31cr.; Z.L.M.r.32cr, Z.L.M.r.p.32cr.; Z.L.M.r.33cr. și Z.L.M.r.p.33cr. -

se va face respectand distanta de:

- 20,00 m din axul drumului la până la imprejmuii sau construcții -la **DC 30, DC 30 A și DC8A**

Pentru amplasamentele în extravilan - amplasarea se va face respectand distanta de minim **30 m** de la marginea imbracamintii asfaltice pina la constructiile propuse la **DN 24, DJ 245A și DJ 245 E.**

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acestea, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii autorizarea de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. In sensul prezentului regumalent, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

■Art.10 - accese carosabile - in conditiile respectarii prevederilor **art. 25** din **R.G.U. (anexei 4)**

Autorizarea executarii constructiilor in zona de locuinte este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute .

Numarul si configuratia acceselor carosabile se determina conf.anexei 4 din R.G.U.

*Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25 m vor avea o latime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.
- în cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi)
- alei (semi) carosabile cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime.
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minim 2 benzi (total 7 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

■Art.11 - accese pietonale - in conditiile respectarii prevederilor **art. 26** din **R.G.U.**

Se vor asigura accese pietonale astfel incat sa permita circulatia persoanelor dintr-un drum public, inclusiv pentru proprietarii a caror terenuri sunt infundate, care nu au nici o iesire la calea publica;

Acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului cu indatorire de a-l despagubi in proportie cu paguba ce s-ar putea ocaziona.

Trecerea trebuie aleasa prin locul ce ar pricinui o mai putina paguba acelu pe al carui loc urmeaza a fi deschisa trecerea- **conf. codului civil, art. 617**

III.3 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

■ Art.12 - parcelarea - conf. prevederilor art.30 din R.G.U.

In functie de terenul disponibil si de configuratia terenului, constructiile vor putea fi amplasate pe teren izolate sau cuplate. In functie de aceasta optiune vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata terenurilor ce vor rezulta in urma parcelarii. Prezentul regulament prevede pentru parcelari noi suprafete de minim **150 mp** si **200 m** (pentru cladiri izolate sau cuplate) si suprafete de maxim **1000 mp** cu fronturi la strada de:

- minim **8,0m** pentru cladiri insiruite;
- minim **12,0 m** pentru cladiri izolate sau cuplate;

Alte conditii ce trebuiesc indeplinite, vezi cap. IV.1. (ZONA CENTRALĂ subcap. III.4 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor, art. 13. -Parcelarea).

■ Art.13 - inaltimea constructiilor - conf. art.31 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a străzii.

■ Art.15 - aspectul exterior al constructiilor - conf. art.32 din R.G.U.

Lucrarile de modernizare sau constructiile noi trebuie sa se armonizeze cu constructiile existente in ceea ce priveste forma, dimensiunile si culorile. Acestea din urma se vor armoniza cu cele naturale, pentru asigurarea decentei ambientului.

Consiliul local trebuie sa ia toate masurile pentru a evita degradarea estetica a teritoriului comunal. In acest scop se iau urmatoarele masuri:

- - interzice constructiile, transformarile, extinderile, tencuielile si zugravelile care strica aspectul mediului;
- - construirea anexelor gospodaresti va face obiectul unui plan de amplasament special pentru a nu compromite aspectul gospodariei si al strazii.

In vederea identificarii modului in care o constructie proiectata urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitectural precum si a traditiilor locale ,se va avea in vedere urmatoarele:

- - conformarea constructiei;
- - materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- - culorile ansamblului si ale detaliilor;
- - conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

■ Art.16 - procentul de ocupare al terenului - in conditiile respectarii prevederilor art.15 anexa 2 - poate fi de 30% mentinandu-se pe cat posibil spatiile verzi existente

III.4 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

■ Art.17 - spatii verzi - conf. art.34 din R.G.U. anexa 6.

Pentru zona de locuinte vor fi prevazute spatii verzi (arbori, arbusti, flori) in functie de tipul de locuire dar nu mai putin **de 2 mp/ locuitor.**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate.

■ Art.18 - imprejmuiiri - conf. art. 35 din R.G.U.

Imprejmuiri realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente, iar cele realizate pe limitele laterala si posterioara a cladirilor vor fi de preferinta opace.

Inaltimea maxima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de **2,0 m**.

Pentru toate categoriile de imprejuriri se va tine cont ca prin volumetrie, aspect exterior, acestea sa nu intre in contradictie cu aspectul general al zonei.

IV.3 Z.I.S. - ZONĂ PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

CAPITOLUL I - generalitati

■ **Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei pentru institutii publice si servicii a comunei MUNTENII DE JOS sunt subzonele:

- **constructii administrative** ;
 - Z.I.S.a. - constructii administrative existente **Z.I.S.a.1**
- **constructii de cultură**;
 - Z.I.S.c. - constructii de cultură existente **Z.I.S.c.1 și Z.I.S.c.33**;
 - **Z.I.S.c.p** - constructii de cultură propuse **Z.I.S.c.p.1 și Z.I.S.c.p.23**;
- **constructii de turism**
 - Z.I.S.t. - **constructii de turism existente Z.I.S.t.10; Z.I.S.c.11 și Z.I.S.c.17** ;
- **constructii de învățământ**;
 - **Z.I.S.î** - constructii de invatamant existente **Z.I.S.î. 1; Z.I.S.î.7; Z.I.S.î. 20; Z.I.S.î.24 și Z.I.S.î.33**;
 - **Z.I.S.î.p** - constructii de invatamant propuse **Z.I.S.î.p.1 ; Z.I.S.î.p.25 și Z.I.S.î.p.31**;
- **constructii de sănătate**;
 - **Z.I.S.h** - constructii de sănătate existente **Z.I.S.h.1**;
 - **Z.I.S.h.p** - constructii de sănătate propuse **Z.I.S.h.p.1; Z.I.S.h.p.25**;
- **constructii de asistență socială** ;
 - **Z.I.S.as p** - constructii pentru asistență socială propuse **Z.I.S.as.p.25**;
- **constructii de cult**;
 - **Z.I.S.ct** - constructii de cult existente: **Z.I.S.ct.4;Z.I.S.ct.7; Z.I.S.ct.19; Z.I.S.ct.20 ; Z.I.S.ct.25; Z.I.S.ct.32; Z.I.S.ct.33; Z.I.S.ct.35 și Z.I.S.ct.38**;
 - **Z.I.S.ct** - constructii de cult propuse: **Z.I.S.ct.p.4**;
- **constructii comerciale**;
 - Z.I.S.co** -constructii comerciale existente: **Z.I.S.co.1; Z.I.S.co.2;Z.I.S.co.3; Z.I.S.co.4; Z.I.S.co.6; Z.I.S.co.9;Z.I.S.co.10; Z.I.S.co.11;Z.I.S.co.17; Z.I.S.co.19; Z.I.S.co.20; Z.I.S.co.21; Z.I.S.co.22 ; Z.I.S.co.23; Z.I.S.co.24;Z.I.S.co.31; Z.I.S.co.32 și Z.I.S.co.33**;
 - Z.I.S.co.p** -constructii comerciale propuse: **Z.I.S.co.p.10; Z.I.S.co.p.19; Z.I.S.co.p.22; Z.I.S.co.p.23; Z.I.S.co.p.25 și Z.I.S.co.p.28**;
- **alte categorii institutii publice sau servicii**
 - Z.I.S.s** -alte categorii institutii publice si servicii existente: **Z.I.S.s.1;Z.I.S.s.2 și Z.I.S.s.3**
 - Z.I.S.s.p**-alte categorii institutii publice si servicii propuse: **Z.I.S.s.p.17;Z.I.S.s.p.19 și Z.I.S.s.p.25**;

■ **Art.2 - Functiunea dominanta a zonei** : institutii publice si servicii

Zona este compusa din :

- * terenuri pentru constructii administrative **existente**, in cadrul subzonelor **Z.I.S.a.**;
- * terenuri pentru constructii de cultura **existente /propuse Z.I.S.c/ Z.I.S.c.p.**;
- * terenuri pentru constructii de turism **existente**, in cadrul subzonelor **Z.I.S.t.**;
- * terenuri pentru constructii de invatamant **existente/propuse** in cadrul subzonelor **Z.I.S.î / Z.I.S.î.p.**;
- * terenuri pentru constructii de sanatate **existente /propuse** in cadrul subzonelor **Z.I.S.h . /Z.I.S.h.p**.
- * terenuri pentru constructii de asistență socială **/propuse** in cadrul subzonelor **Z.I.S.as.p**.
- * terenuri pentru constructii de culte **existente/propuse** in cadrul subzonelor **Z.I.S.ct. / Z.I.S.ct.p** ;

- * terenuri pentru constructii comerciale **existente /propuse**, in cadrul subzonelor **Z.I.S.co./ Z.I.S.co.p.**;
- * terenuri pentru alte categorii de institutii publice si servicii **existente/propuse** in cadrul subzonelor **Z.I.S.s. / Z.I.S.s.p.**;

■ **Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :**

- locuirea;
- industrii nepoluante;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare funcțională

■ **Art.4 - Utilizarile permise** in zona **I.S.** sunt institutiile publice , serviciile si functiunile complementare acestora (cu exceptia subzonelor specificate la art.5 si 6 din prezentul capitol).

■ **Art.5 - Utilizari permise cu conditii** s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru , respectiv zona de protectie a drumurilor publice

Se pot realiza institutii publice si servicii in toate subzonele **Z.I.S** , *in intravilanul localitatilor* comunei MUNTENII DE JOS, cu conditia respectarii :

- ✓ - **26 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.I.S.** posibil a fi propuse, cu aliniament la **DN 24** din: **U.T.R.1; U.T.R.2; U.T.R.3;U.T.R.4; U.T.R.5; U.T.R.8; U.T.R.9;U.T.R.10; U.T.R.11; U.T.R.19; U.T.R.20;U.T.R.21 U.T.R.22; U.T.R.23; U.T.R.25 și U.T.R.26;**
- ✓ - **24 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.I.S.** posibil a fi propuse, cu aliniament la **DJ.245A și DJ 245E** din: **U.T.R.2; U.T.R.16; U.T.R.17 și U.T.R.28**
- ✓ - minim **30m** de la marginea imbracamintii asfaltice pina la constructiile posibil a fi propuse, cu aliniament la **DN 24, DJ245 A și DJ 245E - în extravilanul localităților.**
- ✓ - **20 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.I.S.** propuse, in intravilan sau extravilan, cu aliniament la **DC 30, DC 30A și DC8A** din: **U.T.R.1; U.T.R.5;U.T.R.6;U.T.R.19; U.T.R.20; U.T.R.24; U.T.R.26; U.T.R.31; U.T.R.32 și U.T.R.33**

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonelor (cimitire) : **Z.I.S.ct.4 ;Z.I.S.ct.7; Z.I.S.ct.19 ;Z.I.S.ct.25; Z.I.S.ct.32 ;Z.I.S.ct.35,** (ferme păsări cu peste 5000 capete) :**Z.A.14** - inclusiv fermele avicole -de la Lipovăț (situat în vecinătatea teritoriului adm.al comunei Muntenii de Jos, și (stații de epurare) **Z.T.E.3; Z.T.E.19;Z.T.E.29; Z.T.E.43 -inclusiv stația de epurare a municipiului Vaslui, situată la limita de nord-vest a teritoriului administrativ al comunei Muntenii de Jos,** trebuie sa țina seama de prevederile *Ordinului 536/1997*(distanțele minime de protectie sanitara intr-o serie de unitati care produc disconfort si zonele protejate (locuinte dotari, spatii verzi):

- cimitir - **50 m;**
 - ferme de păsări cu peste 5000 capete și complexe avicole industriale – **1000,00m**
 - stații epurare ape uzate -300m (se acceptă 30 m la stațiile existente pe teritoriul comunei)
- Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate:
- extinderea cimitirilor se face cu respectarea prevederilor legale.

■ **Art.6. - Interdictii temporare** - nu s-au stabilit astfel de interdictii

CAPITOLUL III - privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate si la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

■ **Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale** - in conditiile respectarii prevederilor **art.17** din R.G.U. (anexa 3).

Institutiile publice sau serviciile vor fi orientate astfel incat sa asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. La constructiile comerciale depozitele, centrele de lucru, bucatariile si spatiile de parcare vor fi orientate spre nord, spatiilor pentru public sa li se asigure insorire.

Pentru toate institutiile publice care vor fi propuse in comuna MUNTENII DE JOS, se va prelua in cadrul documentatiilor de urbanism conditiile si recomandările de orientare fata de punctele cardinale in functie de specificul cladirii

■ **Art.8 - amplasarea in interiorul parcelei** - in conditiile respectarii prevederilor **art.24** din **R.G.U.**

Amplasarea cladirilor pentru institutii publice sau servicii din cadrul localitatilor, inclusiv din zona centrala va tine seama de distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil si dinstantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu .

■ **Art.9 - amplasarea fata de aliniament** - conform *art.9.IV.1 – Z.C. - ZONA CENTRALA* - zona pentru institutii publice si servicii, cu exceptia subzonelor cu cladiri existente.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

■ **Art.10 - accese carosabile** - in conditiile respectarii prevederilor **art.25** din **R.G.U.(anexei 4)**

Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie **sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor**. Numarul si configuratia acceselor carosabile se determina conform **anexei 4** din R.G.U., in functie de destinatia constructiei propuse (*vezi si cap. IV.1.(ZONA CENTRALA) subcap. III.2. art. 11- Accese carosabile, din prezentul R.L.U.*).

■ **Art.11 - accese pietonale**

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni. Caile pietonale sunt dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, conditiile locale si anume:

- ✓ - trotuare pentru circulatia curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii;
- ✓ - alei pietonale cu transee independente de circulatia carosabila;

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara - in conditiile respectarii prevederilor **art. 28** si **art.29** din **R.G.U.**

Orice constructie destinata serviciilor sau institutiilor publice, trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distributie a apei si canalizare. În prezent, la nivelul comunei, doar localitatea MÎNJEȘTI nu dispune de rețele de alimentare cu apa si canalizare, dar prin documentațiile elaborate si preluate de primaria MUNTENII DE JOS (documentații la nivel de SF) și în funcție de fondurile disponibile se va realiza si in această localitate, echiparea edilitară (alimentare apă și canalizare), urmând racordarea și branșarea instuțuțiilor publice existente la rețelele publice, inclusiv si instituțiile propuse după eliberarea prezentei documentații.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

■ **Art.12- parcelare** - in conditiile respectarii **art. 30** din **R.G.U.**

La cladirile pentru institutii publice sau servicii , iclusiv din zona centrala, parcelarea sau reparcelarea vor tine seama de specificul tesutului rural in zona respectiva.

Pentru realizarea unei parcelari necesare constructiilor destinate institutiilor publice si serviciilor, se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism, avand in vedere complexitatea functională a acestor constructii.

■ Art.13 - inaltimea constructiilor

Pentru institutiile publice sau servicii din cadrul zonelor rurale inclusiv din zona centrala, inaltimea constructiilor va respecta, nivelul cladirilor imediat invecinate..

In cazuri speciale, cand se doreste depasirea nivelului de inaltime existent, acesta se va sustine printr-un -Plan urbanistic de detaliu (PUD) avizat si aprobat conform legii.

■ Art.14 - aspectul exterior al constructiilor - in conditiile respectarii prevederilor art. 32 din R.G.U.

La constructia unei cladiri destinate institutiilor publice si serviciilor se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei.

In vederea identificarii modului in care proiectul pentru cladire urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale se va tine cont de:

- conformarea cladirii;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

■ Art.15 -Procentul de ocupare al terenului. - art.15 din R.G.U.(anexa 2)

In conditiile respectarii prevederilor art.15 din R.G.U. - autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform **anexei 2** din R.G.U., in functie de destinatia cladirii, mentinandu-se pe cat posibil spatiile verzi existente.

IV.4 Z.A. - ZONA UNITATI AGRICOLE

CAPITOLUL I - generalitati

■ Art.1 - **Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei cu unitati agricole a comunei MUNTENII DE JOS sunt :

- subzonele – **Z.A.** - unitati agricole existente:**Z.A.14 ; Z.A.16; Z.A.20;Z.A.21;Z.A.27; Z.A.33 si Z.A.40;**
- subzonele - **Z.A.p.** -unitati agricole propuse : **Z.A.p.14; Z.A.p.17; Z.A.p.25 și Z.A.p.32**

■ Art.2 - **Funcțiunea dominantă a zonei** : Zona unitati agricole

■ Art.3 - **Funcțiunile complementare admise ale zonei** sunt :

- unitati industrie mica;
- prestari servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

■ Art.4 - **Utilizarile permise** in zona **ZA** sunt unitatile agricole si functiunile complementare acestora.

■ Art.5 - **Utilizari permise cu conditii** s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare.

Se pot realiza unități agricole si servicii ptr. agricultură, in toate subzonele **Z.A** cu conditia respectarii :

- ✓ - **26 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.A.** posibil a fi propuse, cu aliniament la **D.N 24** din: **U.T.R.25 si U.T.R.28 ;**
- ✓ - **24 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.A.** posibil a fi propuse, cu aliniament la **D.J. 245 A și DJ 245E** din: ; **U.T.R.16; U.T.R.17 și U.T.R.28**

- ✓ - minim **30m** de la marginea imbracamintii asfaltice pina la constructiile posibil a fi propuse, cu aliniament la **DN 24 si DJ 245A și DJ 245E -în extravilanul localităților.**
- ✓ - **20 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.A.** propuse, in intravilan sau extravilan, cu aliniament la **D.C 30, DC 30A si DC 8A (ex. U.T.R.32)**

■ **Art.6 - Interdictii temporare** nu s-au stabilit interdictii temporare de construire

■ **Art.7 - Utilizari interzise**

Se interzice amplasarea unitatilor, pe amplasamente situate sub distantele minime de protectie (față de locuințe, instituții, zone agrement) stabilite de **Ordinul nr .536 din 23 iunie 1997.**

CAPITOLUL III - privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate si la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

■ **Art.8 - Amplasarea in interiorul parcelei** - conform **art. 24** din **R.G.U.**

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice. Tinand cont de distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si pentru interventie in caz de incendiu.

■ **Art.9 - amplasarea fata de aliniament** - conform **art. 23** din **R.G.U.**

Unitatile agricole nepoluante, amplasate in zone rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective .

Se recomanda ca, in fiecare situatie in parte, sa se asigure coerenta fronturilor stradale prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate retras de la aliniament.

a) amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Pentru toate cladirile din subzonele ZA se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei egala ce $H/2$, dar nu mai putin de **4,0m** in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la **6,0 m**.

Se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie.

b) amplasarea constructiilor unele față de altele

Distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite întretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea constructiilor, lumina naturala, insorire, salubritate, etc.

Distanta minima obligatorie intre corpurile distincte cu cladiri de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **4,0 m**.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

■ **Art.10 - accese carosabile** - conform **art.25** din **R.G.U.**

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa accesul **mijloacelor de interventie in caz de incendiu.**

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

■ **Art.11 -racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

Orice constructie destinata activitatilor productive agroindustriale si agricole trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere (microstații de epurare proprii) si la retelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

■ Art.12 - parcelarea - în condițiile respectării prevederilor art.30 din R.G.U.

Parcelarea se va face conform necesitatilor tehnologice si a normelor specifice activitatilor propuse. Se recomanda ca parcelarea pentru constructiile destinate subzonelor Z.A. sa se faca in urma întocmirii unei documentatii de urbanism (PUD sau PUZ).

■ Art.13 - inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor se va face în functie de constructiile din imediata vecinatate si functie de normele specifice lor, pe baza unor analize a situatiilor existente .

Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate.

■ Art.14 - aspectul exterior al constructiilor - in conditiile respectarii prevederilor art. 32 din R.G.U.

Constructiile vor avea volume simple si un aspect comparabil cu caracterul zonei.

Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

■ Art.15 - procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului se va stabili prin documentatiile elaborate -studii de fezabilitate propuse .

IV.5. Z.P. - ZONA DE RECREERE, SPORT, PERDELE DE PROTECȚIE

CAPITOLUL I – generalitati

■ Art.1. - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de sport, recreere si spatii verzi a comunei MUNTENII DE JOS sunt:

Z.P.sp. -subzone spatii verzi amenajate- sport existente- **Z.P.sp.1**(bază sportivă școală-Munteni Jos)
Z.P.sp.3(teren de sport-Muntenii de Jos)
Z.P.sp.20(teren de sport școală-Băcăoani)
Z.P.sp.31(teren de sport -Mînjești)

Z.P. -subzone spatii verzi, parcm agrement si loc de joaca pentru copii existente

-**Z.P.10**(bază agrement -SC PIROTEHNIC OSB Muntenii de Jos);

-**Z.P.23**(parc statuie-Băcăoani);

-**Z.P.24**(loc joacă copii-Secuia);

Z.P.p.-subzone spatii verzi amenajate, parc,zone agrement si loc de joaca pentru copii propuse -

- **Z.P.p.1** (parc și loc joacă copii-Muntenii de jos);

-**Z.P.p.10** (extindere bază agrement -SC PIROTEHNIC OSB Muntenii de Jos);

-**Z.P.p.23** (parc si zonă agrement propuse la statuie-Băcăoani);

-**Z.P.p.24** (parc, zonă agrement propuse – Secuia);

-**Z.P.p.25** (parc și loc de joacă copii propuse - Secuia);

-**Z.P.p.33 și Z.P.p.36** (parc și locuri de joacă copii propuse - Mînjești);

Z.P.ps.-subzone spatii verzi existente -Depozit și expoziție plante ornamentale și flori(trupBăcăoani)

Z.P.ps.p.-subzone spatii verzi propuse -Depozit și expoziție plante ornamentale și flori -Extindere

Z.P.pp.p. -Subzone spatii verzi naturale, plantații propuse -**Z.P.pp.p.7; Z.P.pp.p.19; Z.P.pp.p.25;**

Z.P.pp.p.31 și Z.P.pp.p.32(perdele de protectie)

■ Art.2. - Functiunea dominanta a zonei: recreere, terenuri sportive

■ Art.3. - Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

-institutii publice sau servicii nepoluante care completeaza functiunea de baza a zonei (cultura, educatie, alimentatie publica, comert);

- accesese pietonale si carosabile;

- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

■ Art.4.- Utilizari permise in zona Z.P. sunt:

- amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora;
- amenajari pentru sport si recreere, inclusiv dotarile aferente;
- perdele de protectie intre zone functionale incompatibile;
- mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan si in teritoriul administrativ al comunei MUNTENII DE JOS.

■ Art.5.- Interdictii temporare

- Nu este cazul.

■ Art.6. - Utilizari interzise

- orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluarea vizuala;
- depozitarea de deseuri.

IV.6 Z.G.C. - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CAPITOLUL I - generalitati

■ Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de gospodarie comunală a localității MUNTENII DE JOS sunt :

- - **Z.G.C.p.** - subzona gospodărie comunală propuse (puncte colectare deșeuri în execuție) respectiv: **Z.G.C.p.1; Z.G.C.p.5; Z.G.C.p.6; Z.G.C.p.20; Z.G.C.24; Z.G.C.31 și Z.G.C.p.33;**
- - **Z.G.C.p.** - subzona gospodărie comunală propuse (cameră frigorifică depozitare cadavre animale și cimitir animale în caz de boală epizootică) respectiv: **Z.G.C.p.18' și Z.G.C.p.30';**

■ Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei : gospodărie comunală.

Zona este compusa din dotari de gospodarie comunală propusă (în curs de execuție), in cadrul subzonelor **Z.G.C.p.**

■ Art.3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt

- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare;
- perdele de protectie.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

■ Art.4 - Utilizarile permise , in zona Z.G.C. sunt constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii - amenajari salubritate.

■ Art.5 - Utilizari permise cu conditii - toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a soluțiilor si reglementerilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea si îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății (536/1997), prin care se prevăd următoarele:

- ✓ - cetățenii sunt obligați sa respecte întocmai măsurile stabilite de primărie, pentru asigurarea igienei publice și salubrității în localități, precum și regulile elementare de igienă în gospodărie sau locuința proprie, astfel încât sa nu creeze disconfort vecinilor;
- ✓ - este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, strazi, locuri riverane) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere cât și a gunoierului menajer.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei Z.G.C. trebuie să țină seama de distanțele minime de protecție sanitară într-o serie de unități care produc disconfort.

CAPITOLUL III - privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor

Conform necesitatilor tehnice si normelor specifice, tinandu-se seama de conditiile impuse in vederea protectiei mediului.

La amplasarea si organizarea sistemului de salubritate se va urmari :

- gospodariile individuale si locuintele colective vor avea amenajari pentru colectarea deseurilor menajere (in pubele sau saci de plastic);
- se vor asigura platforme gospodaresti si recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificarii (metal, hartie, sticla, lemn, textile, plastic);
- organizarea sistemului de salubritate se va face in functie de destinatia cladirilor aflate in zona, precum si a obiectivelor de utilitate publica propuse;
- organizarea corespunzatoare a colectarii si depozitarii gunoierului ;
- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor, mai ales in zonele verzi , zonele ezidentiale, de-a lungul apelor, in paduri, etc.

IV.7 Z.T.E. - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

CAPITOLUL I - generalitati

■ **Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei pentru echipare tehnico-edilitara a comunei MUNTENII DE JOS sunt:

→ **Z.T.E.** - subzona retele tehnico-edilitare existente, respectiv: **Z.T.E.1;Z.T.E.2;Z.T.E.3; Z.T.E.5;Z.T.E.8;Z.T.E.10; Z.T.E.12 ;Z.T.E.17; Z.T.E.19 ;Z.T.E.20; Z.T.E.24; Z.T.E.26;Z.T.E.29;Z.T.E.31;și Z.T.E.33;**

→ **Z.T.E.p.** - subzona retele tehnico-edilitare propuse : **Z.T.E.p.2; Z.T.E.p.6; Z.T.E.p.7; Z.T.E.p.8; Z.T.E.p.11; Z.T.E.p.31; Z.T.E.p.41;Z.T.E.42 și Z.T.E.43;**

■ **Art.2 - Functiunea dominanta a zonei** : constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

■ **Art.3 - Functiunile complementare** - nu se recomanda.

CAPITOLUL II - utilizare funcțională

■ **Art.4 - Utilizarile permise** in zona **Z.T.E.** sunt:

- retelele tehnico-edilitare si constructii aferente;
- institutii care coordoneaza activitatea in domeniu.

■ **Art.5 - Utilizari permise cu conditii**

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei **Z.T.E.** trebuie sa tina seama de :

- ✓ - **distantele minime de protecție sanitară**
- ✓ - **conditiile de protecție** a retelelor tehnico-edilitare si **servituțle** impuse de catre acestea vecinatatilor, prezentate in anexa de la pct.V.

CAPITOLUL III - privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor

Se va avea in vedere caracterul zonei in care se amplaseaza tinand cont de:

- ✓ - caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control conform necesitatilor tehnice si normelor specifice;
- ✓ - aspectul exterior ,se va asigura prin mascarea cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

IV.8 Z.C. - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

CAPITOLUL I - generalitati

■ **Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei pentru căi de comunicație a comunei MUNTENII DE JOS, sunt :

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERE;

Z.C.r si **Z.C.r.p.** - subzona cai de comunicatie rutiere **existente/propuse** - pentru modernizare sau trasee noi;

- **Z.C.r** - subzona cai de comunicatie rutiere existente (trasee rețele, poduri, intersecții, dar si construcții aferente -servicii de transport rutier-clători) ;
- **Z.C.r.p.** -subzona cai de comunicatie rutiere propuse (trasee noi, intersecții, poduri propuse) sau supralărgirii pe traseele existente, în subzonele: **Z.C.r.p.8; Z.C.r.p.9;Z.C.r.p.10; Z.C.r.p.11 Z.C.r.p.19; Z.C.r.p.20; Z.C.r.p.22 ;Z.C.r.p.25; Z.C.r.p.26 și Z.C.r.p.27;**

- CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE;

ZC.f - subzona cai de comunicatie feroviare **existente /propuse pentru modernizare:**
Z.C.f.18

■ Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei :cai de comunicatie si constructii aferente.

Zona este compusa din terenuri pentru :

- cai de comunicatie rutiera, feroviara si constructiile aferente **existente**, in cadrul subzonelor **ZC.r** si **Z.C.f.**

■ Art.3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- servicii compatibile functiei de baza a zonei.
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare funcțională

■ Art.4 - Utilizarile permise in zona **Z.C.r.** si **Z.C.f.** sunt :

- intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public
- *intreaga retea de cai ferate din intravilan apartinand domeniului statului*
- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale ;
- spatii de stationare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul in comun;
- trotuare, alei pentru ciclisti;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive;

■Art.5. Interdictii temporare - se stabilesc in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- largirea unor strazi sau realizarea unor noi artere de circulatie, intersecții;
- realizarea , modernizarea si amenajarea de poduri.

CAPITOLUL III - privind condițiile de amplasare și conformare a **construcțiilor aferente** **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

- ✓ - Se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate, în conf. cu prevederile **pct 5.2.** din **R.L.U.**(Regulamentul local de urbanism) și **art.18** din **R.G.U.** (Regulamentul general de urbanism);
- ✓ - Pentru toata zona **ZCr**, caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control -vor fi conform necesitatilor tehnice si normelor specifice si se va urmări respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate;
- ✓ - Aspectul exterior: se recomanda ca noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasarea, dimensionarea lor aspectul zonei in care se inscriu;
- ✓ - Organizarea incintelor se ca face tinând seama de alinierea la drumurile publice;
Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile **art.18** din R.G.U. și a **pct. 5.2. din R.L.U.**

- *Zonele de servitute si de protectie - ale cailor de comunicatie rutiere vor tine seama de prevederile OMT 50/98, Legii nr. 82/1998, OG 43/1997- republicata 1998, de ORDONANȚĂ nr. 7 din 29 ianuarie 2010, pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor si de H.G. nr. 36/1996)*

- *Zonele de siguramta si de protectie - ale cailor de comunicatie feroviare vor tine seama de prevederile O.U.G. nr.12/1998 (cu modificarile si completarile ulterioare prin O.U.G nr.55 /din 16iunie 2011), privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române S.A.*

IV. 9. Z.I. - ZONA MICA INDUSTRIE, PRESTĂRI DE SERVICII, SPAȚII DE DEPOZITARE

CAPITOLUL I – generalități

- **Art.1.** Tipurile de subzone funcționale care se intalnesc in cadrul zonei de mica industrie, prestări de servicii in cadrul localitatilor si a teritoriului administrativ al comunei MUNTENII DE JOS sunt:
 - ➔ **Z.I.** -subzona mica industrie, prestări de servicii – existente: **Z.I.1; Z.I.3; Z.I.4; Z.I.9; Z.I.10; Z.I.11; Z.I.12;Z.I.14; Z.I.16;Z.I.17;Z.I.31 și Z.I.33;**
 - Z.I.p.** -subzona mica industrie, prestări de servicii –propuse: **Z.I.p.9;Z.I.p.10; Z.I.p.14; Z.I.p.17; Z.I.p.19; Z.I.p.25;Z.I.p.28 și Z.I.p.32;**
- **Art.2. Functiunea dominanta a zonei :** mica industrie, prestări de servicii, spații de depozitare.
Zona este compusa din terenuri pentru unitati de mica industrie, prestări de servicii **existente/ propuse** în cadrul subzonelor **ZI și ZI.p.**
- **Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei** sunt:
 - servicii;
 - accese pietonale si carosabile;
 - retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilități funcționale

- **Art.4. Utilitatile permise:** in subzona **ZI / ZI.p.** sunt permise unitati de mica industrie, prestări de servicii si functiunile complementare acestor activități.
- **Art.5. Utilizari permise cu conditii** se stabilesc numai in zonele unde este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de către Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare .
 - * se pot realiza unitati industriale **ZI.p.** cu aliniament la drumurile publice, in conditiile respectarii zonei de protectie a drumurilor publice respectiv:
 - ✓ - **26 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.I.** posibil a fi propuse, cu aliniament la **DN 24** din: **U.T.R.1; U.T.R.3; U.T.R.4; U.T.R.9; U.T.R.10; U.T.R.11; U.T.R.25și U.T.R.28;**
 - ✓ - **24 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.I.** posibil a fi propuse, cu aliniament la **DJ 245 A și DJ 245E** din: **U.T.R.16; U.T.R.17 și U.T.R.28;**
 - ✓ - minim **30m** de la marginea imbracamintii asfaltice pina la constructiile posibil a fi propuse, cu aliniament la **DN 24, DJ 245A și DJ 245E -în extravilanul localităților.**
 - ✓ - **20 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.I.** propuse, in intravilan sau extravilan, cu aliniament la **DC 30, DC 30A și DC 8A** din: **U.T.R.31; U.T.R.32 și U.T.R.33**
- **Art.6. Interdictii temporare** nu s-au stabilit interdictii temporare de construire
- **Art.7 Utilizari interzise**
 - Amplasarea de unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei.

- Amplasarea spre drumurile publice **DN 24, DJ 245A ,DJ 245E, DC 30, DC 30 A și DC 8A**, care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozit de deseuri, combustibili solizi, etc.);
Astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale de acces in localitati si vor fi mascate cu perdele de vegetatie inaltă și medie.

CAPITOLUL III - privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate si la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

■ **Art.8 - orientarea fata de punctele cardinale** - conform **R.G.U. art.17**, respectandu-se normele de iluminat natural si insorire, prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale.

■ **Art.9 - Amplasarea in interiorul parcelei** - conform **art. 24** din **R.G.U.**

In functie de necesitatile tehnologice si normele specifice, tinand cont de distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor **si pentru interventie in caz de incendiu.**

Pentru toate cladirile din subzona Z.I., se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei egala cu H/2. Se interzice cuplarea cladirii de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcele unitatii de productie.

■ **Art.10 - amplasarea fata de aliniament** - conform **art.5** din **R.L.U.** cap. IV.3 - Zona unitatilor industriale, in conditiilor respectarii prevederilor **art. 23** din **R.G.U.**

Constructiile pot fi amplasate retras de la aliniament, in functie de caracteristicile tehnologice, existand posibilitatea realizarii perdelelor de protectie spre drumurile publice .

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

■ **Art.10 - accese carosabile** - conform **art.25** din **R.G.U.**

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu.

■ **Art.11 - accese pietonale** - conform **art. 26** din **R.G.U.**

Accesele pietonale se proiecteaza in functie de importanta fluxurilor de pietoni din zona respectiva si in relatie cu circulatia vehiculelor din zona.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

■ **Art.12 -racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente/ propuse** conform **art. 27, 28** din **RGU.**

Orice constructie destinata activitatilor productive industriale trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere (in lipsa retelelor de echipare edilitara -microstarii de epurare proprii) si la retelele electrice din zona.

Procese tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

■ **Art.13 - parcelarea** - in conditiile respectarii prevederilor **art.30** din **R.G.U.**

Parcelarea se va face conform necesitatilor tehnologice si a normelor specifice activitatilor propuse. Se recomanda ca parcelarea pentru constructiile destinate subzonelor Z.I. sa se faca in urma intocmirii unor documentatii de urbanism (P.U.D. P.U.Z.).

■ **Art.14 - inaltimea constructiilor**

Inaltimea constructiilor se va face functie de constructiile din imediata vecinatate si functie de normele specifice lor, pe baza unor analize a situatiilor existente .

Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate.

■ **Art.15 - aspectul exterior al constructiilor** - in conditiile respectarii prevederilor **art.32** din **R.G.U.**

Construcțiile vor avea volume simple și un aspect comparabil cu caracterul zonei .

Se va urmări ca prin volumetrie și aspectul exterior, noile construcții să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei inconjurătoare.

■ **Art.16 - procentul de ocupare al terenului** - conf. **art.15 din R.G.U.**

Procentul de ocupare al terenului se va stabili prin studiul de fezabilitate propus .

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

■ **Art.17 - parcaje** - conf. **art.33 din R.G.U.**

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de specificul activității conf. **anexei 5 din R.G.U.**

■ **Art. 18 - spații verzi** - conf. **art. 34 din R.G.U.**

Suprafața spațiilor verzi și platății se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi, plantații și aliniamente cu rol de protecție , în funcție de categoria construcției, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului, **conf. anexei 6 din R.G.U.**

■ **Art.19 - împrejurimi**- conf. **art. 35 din R.G.U.**

Aspectul împrejurimilor va avea aceleași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Categoria de împrejurime - opacă sau transparentă sau sub formă de gard viu, se stabilește în funcție de caracteristicile construcțiilor propuse.

IV 10 Z.S. - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

CAPITOLUL I – generalități

■ **Art.1 - Tipurile de subzone funcționale Z.S.-subzone existente cu terenuri pentru activități cu caracter militar și special**, care se întâlnesc pe teritoriul comunei Muntenii de Jos, sunt :

- ➔ subzonele – **Z.S.** - subzone existente: **Z.S.13** - în UTR 13;
- ➔ subzonele - **Z.S.p.** -subzone propuse : **Z.S.32** – în UTR 32 ;

■ **Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei** : Activități cu profil special

■ **Art.3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei** sunt :

- locuințe de serviciu;
- accese pietonale și carosabile;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare funcțională

■ **Art.4 - Utilizările permise** - în zona **ZS** sunt permise activități cu caracter militar și special și funcțiunile complementare acestora.

CAPITOLUL III - privind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

■ **Art.5** – În conformitate cu art.2 alineatul 2 din Regulamentul General de Urbanism, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se autorizează și se execută în condițiile stabilite prin **Ordinul nr.3376/MC/M3556/2102/667/C1/4.093/ 2.012/14.083D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar,**

IV.11. Z.T.A. -ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executarii constructiilor in albiile minore si majore ale paraurilor este interzisa.

In caz de executie a unei constructii ce apartin acestor subzone (diguri, baraje, poduri, lucrari de gospodarire a apelor), va trebui sa tina seama de prevederile **art.7 din R.G.U.** si de prevederile Legii **apelor nr. 107/1996, Anexa 2** si de datele din cadastrul apelor tinut la zi de Regia Autonoma "Apele Romane".

Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursurilor de apa, se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" impreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii terenurilor riverane.

IV.12 . Z.R.N. - TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE

Caracterul si functiunea zonei:

- terenuri instabile, fara lucrari de stabilizare, interdictie definitiva de construire, in subzonele; existente : (Z.V.N.+Z.T.R.) 4d.; (Z.V.N.+Z.T.R.) 6d.; (Z.V.N.+Z.T.R.) 7d. ;(Z.V.N.+Z.T.R.) 19d.; (Z.V.N.+Z.T.R.) 20d.; (Z.V.N.+Z.T.R.) 24d.; (Z.V.N.+Z.T.R.) 32d.; (Z.V.N.+Z.T.R.) 33d.; (Z.V.N.+Z.T.R.) 34d. și (Z.V.N.+Z.T.R.) 36d.

- **in functie de efectuarea de lucrari de stabilizare si precizarea conditiilor de construire, se poate ridica interdictia de construire.**

Dupa efectuarea lucrarilor de stabilizare suprafata cu interdictie definitiva se poate mica si se poate construi cu avizul factorilor de specialitate.

V. ANEXA

CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR

*** REȚELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE**

- **STAS 8591/1-97** - ' Rețele edilitare subterane, conditii de amplasare " stabileste distantele minime intre rețele, de la rețele la fundatiile constructiilor si drumuri , functie de asigurarea executiei lucrarilor , exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare, respectiv:

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet ;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3 m. de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

- Din prescriptiile "**Normelor de igiena** "privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 mentionam ca:

- Statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m. de zona de locuit .

- Amplasarea foselor septice vidanjabile la cel putin 10 m de cea ma apropiata locuinta.

*** REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

(conf.Norma tehnica din 2007- privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice - revizia I

De-a lungul liniilor electrice aeriene existente pe teritoriul comunei MUNTENII DE JOS, este necesar a se respecta un culoar de protectie de :

- **24 m.** - pentru LEA 20 kv
- **37 m.** - pentru LEA 110 kv

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetic existente (statii si posturi de transformare ,linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate EON VASLUI.

Amplasarea retelelor de alimentare cu energie electrica se va face de catre proiectantul acestora cu avizul beneficiarului retelelor pe baza actelor normative specifice.

CAPITOLUL C - PRESCRIȚII SPECIFICE U.T.R.

U.T.R.1 Sat MUNTENII DE JOS – Zona centrala

1. PERMISIUNI

■ Amplasarea constructiilor pentru institutii publice, dotari administrative, sociale etc (**Z.I.S.**) se va face numai pe baza de PUD și PUZ. Se recomanda regim de inaltime P+1E cu respectarea alinimentului:

- minim **26 m** din axul drumului -până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DN 24**
- minim **20m** din axul drumului -până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DC 30A**

■ Se pot realiza construcții cu funcțiunea de locuință și anexe gospodărești, cu un regim de înălțime P, P+M, P+1E, cu respectarea alinimentului :

- minim **26 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DN 24;**
- minim **20m** din axul drumului -până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DC 30A;**

■ Se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii, renovari, extinderi pe propriile parcele si lucrari de imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente, in conditiile legii.

■ Pot fi autorizate lucrari de indepartare a constructiilor provizorii ce afecteaza aspectul arhitectural al zonei (anexe, magazine).

■ Se pot realiza obiective cu funcțiuni complementare în clădiri independente, care să privească zona de locuit: unități comerciale, unități pentru produse de panificație, de alimentație publică și de prestări de servicii.

■ Construcțiile se vor executa cu o ținută arhitecturală corespunzătoare, valorificând elementele specifice din zonă. În aceleași condiții se vor permite lucrări de reparații capitale care nu modifică fațadele existente și renovări.

2. CONDITIONĂRI ȘI RESTRICȚII

■ Aplicarea prevederilor P.U.G. se va face cu respectarea actelor normative mentionate la **Cap.A** (Dispozitii generale)

■ Autorizarea de noi constructii se va face cu respectarea prescriptiilor comune din **Cap.B** (Dispozitii generale) si **IV 1** (Zona centrala)

■ Amplasarea unitatilor industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise, in zona centraă este interzisă.

■ In certificatele de urbanism se vor solicita avizele si acordurile necesare legate de racordurile la utilitatile existente si de masurile de protectie a mediului

■ Se va respecta interdicția de construire în zona de protecție de 15 m de o parte și alta a albiei minore a cursurilor de apă ce traversează intravilanul.

■ Amplasarea unităților care pot polua atmosfera, solul sau care produc vibrații este interzisă.

U.T.R. 1 - 14 Sat MUNTENII DE JOS și UTR -uri 15-18 și UTR 18' (afereente localității)

1. PERMISIUNI

Amplasarea constructiilor pentru locuinte (Z.L.).

■ Se vor realiza cu precădere construcții cu funcțiunea de locuință și anexe gospodărești, cu un regim de înălțime P, P+M, P+1E, cu respectarea alinimentului :

- minim **26 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DN 24**
- minim **24 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DJ 245A**
- minim **20 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumurilor comunale **DC 30 și DC 30A**

■ Construcțiile ce se vor realiza vor avea calitate în execuție, finisaje îngrijite și aspect arhitectural în concordanță cu specificul zonei;

Amplasarea constructiilor pentru institutii publice, servicii etc (Z.I.S.).

■ Se pot autoriza amplasarea constructiilor pentru institutii publice, servicii etc (Z.I.S.). Se recomanda regim de inaltime P; P+M; P+1E cu respectarea alinimentului, respectiv:

- minim **26 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DN 24**
- minim **24 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DJ 245A**
- minim **20 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumurilor comunale **DC 30 și DC 30A**

■ Se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii, renovari, extinderi pe propriile parcele si lucrari de imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente, in conditiile legii.

■ Pot fi autorizate lucrari de indepartare a constructiilor provizorii ce afecteaza aspectul arhitectural al zonei (anexe, magazine)

■ Se pot realiza obiective cu funcțiuni complementare în clădiri independente, care să privească zona de locuit: unități comerciale, unități pentru produse de panificație, de alimentație publică și de prestări de servicii.

■ Se pot realiza pe bază de P.U.Z. unități de mică industrie (Z.I.) sau agricole, (Z.A.) -unități nepoluante, respectând prescripțiile **cap.B, art.6**, cu respectarea alinimentului, fata de drumurile publice (DN 24, DJ 245A, DC 30 si DC 30A) :

- minim **26 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul **DN 24** ;
- minim **24 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul **DJ 245A**;
- minim **20 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul **DC 30 și DC 30A**;

■ La unitățile cu caracter agro-industrial, depozite - se va rezolva depozitarea deșeurilor rezultate din procesul tehnologic, reciclarea sau distrugerea lor în condiții ecologice.

Aceste unități vor funcționa în condiții de protecție cu autotizație sanitară, de mediu și protecția muncii, eliberate potrivit prevederilor legale.

■ Delimitarea zonelor de protecție sanitară cu regim sever de restricție și a perimetrului hidrogeologic (captari apă și rezervoare apă), se va executa în conformitate cu avizul de gospodărire a apelor eliberat odată cu punerea în funcțiune a obiectivelor (sistemul de alimentare cu apă a localităților).

2. CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

■ Autorizarea de noi constructii se va face cu respectarea prescriptiilor comune din **Cap.B** (Dispozitii generale) si **cap.: IV 2 (Z.L.M.); IV 3 (Z.I.S.); IV 4 (Z.A.); IV 5 (Z.P.); IV 6 (Z.G.C.); IV 7 (Z.T.E); IV 8 (Z.C.r.); IV 9 (Z.I.); IV 10 (Z.S.); IV 11 (Z.T.A.) și IV 12 (Z.R.N.)**

■ Se va respecta zona de protecție sanitară de **50 m** din jurul cimitirului, de **30m** la stațiile de epurare din localitate și **300 m** la stația epurare Vaslui

■ Se va respecta zona de protecție sanitară de **30m** la stația de epurare din localitate și de **300 m** la stația epurare din municipiul Vaslui

■ Se va respecta zona de protecție sanitară de **1000 m**, în jurul perimetrului fermelor avicole;

■ Se va respecta zona de protecție de **15 m** de o parte și alta a albiei minore a cursurilor de apă ce traversează intravilanul localității.

■ Linia de medie tensiune va beneficia de o zonă de protecție de **5 m** din ax

■ Liniile de inalta tensiune **LEA 20 kv** va beneficia de o zonă de protecție si siguranta, de **24 m** latime culoar de-a lungul liniei.

■ Liniile de inalta tensiune **LEA 110 kv** va beneficia de o zonă de protecție si siguranta, de **37 m** latime culoar de-a lungul liniei.

■ Zona de protecție a infrastructurii feroviare (C.F.) este de **100 m** din axa căii ferate pe ambele părți, conf.O.U.G. nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea CNCF CFR S.A.-aprobată prin Legea 89/05.1999

■ În certificatele de urbanism se vor solicita avizele și acordurile necesare legate de racordurile la utilitățile existente, de măsurile de protecție a mediului (dupa caz), de unele reglementări stabilite (documentații PUZ) și de utilizările cu anumite condiții (zona de protectie a drumurilor publice, a infrastructurii feroviare, a fermelor avicole);

U.T.R. 19-21 Sat BĂCĂOANI și UTR -uri 22-23 (aferețe localității)

1. PERMISIUNI

Amplasarea construcțiilor pentru locuințe (Z.L.).

■ Se vor realiza cu precădere construcții cu funcțiunea de locuință și anexe gospodărești, cu un regim de înălțime P, P+M, P+1E, cu respectarea alinimentului :

- minim **26 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DN 24**
- minim **20 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DC30**

■ Construcțiile ce se vor realiza vor avea calitate în execuție, finisaje îngrijite și aspect arhitectural în concordanță cu specificul zonei;

Amplasarea construcțiilor pentru institutii publice, servicii etc (Z.I.S.).

■ Se pot autoriza amplasarea construcțiilor pentru institutii publice, servicii etc (**Z.I.S.**). Se recomanda regim de inaltime P; P+M; P+1E cu respectarea alinimentului, respectiv:

- minim **26 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DN 24**
- minim **20 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DC 30**

■ Se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii, renovari, extinderi pe propriile parcele si lucrari de imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente, in conditiile legii.

■ Pot fi autorizate lucrari de indepartare a constructiilor provizorii ce afecteaza aspectul arhitectural al zonei (anexe, magazii)

■ *Se pot realiza obiective cu funcțiuni complementare în clădiri independente, care să privească zona de locuit: unități comerciale, unități pentru produse de panificație, de alimentație publică și de prestări de servicii.*

Se pot realiza pe bază de P.U.Z. unități de mică industrie nepoluante (**Z.I.**) sau unități agricole, (**Z.A.**) ferme vegetale, cu respectarea alinimentului

- minim **26 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DN 24**
- minim **20 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DC 30**

Se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii, renovari, extinderi pe propriile parcele si lucrari de imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente, in conditiile legii.

Pot fi autorizate lucrari de indepartare a constructiilor provizorii ce afecteaza aspectul arhitectural al zonei (anexe, magazii)

2. CONDITIONĂRI ȘI RESTRICȚII

■ Autorizarea de noi constructii se va face cu respectarea prescriptiilor comune din **Cap.B** (Dispozitii generale) si **cap.: IV 2 (Z.L.M.); IV 3 (Z.I.S.); IV 4 (Z.A.); IV 5 (Z.P.); IV 6 (Z.G.C.); IV7 (Z.T.E); IV 8 (Z.C.r.); IV 9 (Z.I.); IV 11 (Z.T.A.) și IV 12 (Z.R.N.);**

■ Se va respecta zona de protecție sanitară de **50 m** din jurul cimitirului

■ Se va respecta zona de protecție sanitară de **30m** la stația de epurare existentă;

■ Se va respecta zona de protecție de **15 m** de o parte și alta a albiei minore a cursului de apă ce traversează intravilanul localității.

■ Linia de medie tensiune va beneficia de o zonă de protecție de **5 m** din ax

■ Linia de inalta tensiune **LEA 20 kv** va beneficia de o zonă de protecție si siguranta, de **24 m** latime culoar de-a lungul liniei .

■ Liniile de inalta tensiune **LEA 110 kv** va beneficia de o zonă de protecție si siguranta, de **37 m** latime culoar de-a lungul liniei.

■ **În certificatele de urbanism se vor solicita avizele și acordurile necesare legate de racordurile la utilitățile existente , de măsurile de protecție a mediului (dupa caz) și de utilizările cu anumite condiții (zona de protectie a drumurilor publice, zona de protectie a obiectivelor cu valoare de patrimoniu);**

■ Zona de protecție a obiectivului cu valoare de patrimoniu, este de **500 m** de la limita exterioara de jur imprejurul monumentului istoric

STATUA ECVESTRĂ A DOMNITORULUI „ȘTEFAN CEL MARE”

conf. L.M.I./2010 – poz. 420 VS -IV- m -B-06903 datare 1975 (sculptor M.Ștefănescu, sec XX)

U.T.R. 24-27 Sat SECUIA și UTR -uri 28-30 (aferele localității)

1. PERMISIUNI

Amplasarea constructiilor pentru locuinte (Z.L.).

■ Se vor realiza cu precădere construcții cu funcțiunea de locuință și anexe gospodărești, cu un regim de înălțime P, P+M, P+1E, cu respectarea alinimentului :

- minim **26 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții in cazul drumului **DN 24**
- minim **24 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții in cazul drumului **DJ 245E**
- minim **20 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții in cazul drumului **DC 8A**

■ Construcțiile ce se vor realiza vor avea calitate în execuție, finisaje îngrijite și aspect arhitectural în concordanță cu specificul zonei;

Amplasarea constructiilor pentru institutii publice, servicii etc (Z.I.S.).

■ Se pot autoriza amplasarea constructiilor pentru institutii publice, servicii etc (**Z.I.S.**). Se recomanda regim de inaltime P; P+M; P+1E cu respectarea alinimentului, respectiv:

- minim **26 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții in cazul drumului **DN 24**
- minim **24 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții in cazul drumului **DJ 245E**
- minim **20 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții in cazul drumului **DC 8A**

■ Se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii, renovari, extinderi pe propriile parcele si lucrari de imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente, in conditiile legii.

■ Pot fi autorizate lucrari de indepartare a constructiilor provizorii ce afecteaza aspectul arhitectural al zonei (anexe, magazii)

■ Se pot realiza obiective cu funcțiuni complementare în clădiri independente, care să privească zona de locuit: unități comerciale, unități pentru produse de panificație, de alimentație publică și de prestări de servicii.

Se pot realiza pe bază de P.U.Z. unități de mică industrie nepoluante (**Z.I.**) sau unități agricole, (**Z.A.**- ferme vegetale), cu respectarea alinimentului față de drumurile publice:

- minim **26 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții in cazul drumului **DN 24**
- minim **24 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții in cazul drumului **DJ 245E**
- minim **20 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții in cazul drumului **DC 8A**

Se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii, renovari, extinderi pe propriile parcele si lucrari de imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente, in conditiile legii.

Pot fi autorizate lucrari de a constructiilor provizorii ce afecteaza aspectul arhitectural al zonei (anexe, magazii)

-Delimitarea zonelor de protecție sanitară cu regim sever de restricție și a perimetrului hidrogeologic (captareapă și rezervor apă) se va realiza în conformitate cu avizul de gospodărire a apelor eliberat odată cu punerea în funcțiune a obiectivului

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

■ Autorizarea de noi constructii se va face cu respectarea prescriptiilor comune din **Cap.B** (Dispozitii generale) si **cap.: IV 2 (Z.L.M.); IV 3 (Z.I.S.); IV 4 (Z.A.); IV 5 (Z.P.); IV 6 (Z.G.C.); IV 7 (Z.T.E); IV 8 (Z.C.r.); IV 9 (Z.I.); IV 11 (Z.T.A.) și IV 12 (Z.R.N.)**

■ Se va respecta zona de protecție sanitară de **50 m** din jurul cimitirului

■ Se va respecta zona de protecție sanitară de **30m** la stația de epurare existentă;

■ Linia de medie tensiune va beneficia de o zonă de protecție de **5 m** din ax

■ Linia de inalta tensiune **LEA 20 kv** va beneficia de o zonă de protecție si siguranta, de **24 m** latime culoar de-a lungul liniei .

■ În certificatele de urbanism se vor solicita avizele și acordurile necesare legate de racordurile la utilitățile existente , de măsurile de protecție a mediului (dupa caz) și de utilizările cu anumite condiții (zona de protectie a drumurilor publice);

U.T.R. 31-36 Sat MÎNJEȘTI și UTR -uri 37-43 (aferețe localității)

1. PERMISIUNI

Amplasarea construcțiilor pentru locuințe (Z.L.).

■ Se vor realiza cu precădere construcții cu funcțiunea de locuință și anexe gospodărești, cu un regim de înălțime P, P+M, P+1E, cu respectarea alinimentului :

- minim **20 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DC 30**

■ Construcțiile ce se vor realiza vor avea calitate în execuție, finisaje îngrijite și aspect arhitectural în concordanță cu specificul zonei;

Amplasarea construcțiilor pentru instituții publice, servicii etc (Z.I.S.).

■ Se pot autoriza amplasarea construcțiilor pentru instituții publice, servicii etc (Z.I.S.). Se recomanda regim de înaltime P; P+M; P+1E cu respectarea alinimentului, respectiv:

- minim **20 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DC 30**

■ Se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii, renovari, extinderi pe propriile parcele și lucrari de imbunatatire a confortului edilitar pentru construcțiile existente, în condițiile legii.

■ Pot fi autorizate lucrari de îndepărtare a construcțiilor provizorii ce afectează aspectul arhitectural al zonei (anexe, magazii)

■ Se pot realiza obiective cu funcțiuni complementare în clădiri independente, care să privească zona de locuit: unități comerciale, unități pentru produse de panificație, de alimentație publică și de prestări de servicii.

2. CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

■ Autorizarea de noi construcții se va face cu respectarea prescripțiilor comune din **Cap.B** (Dispoziții generale) și **cap.: IV 2 (Z.L.M.); IV 3 (Z.I.S.); IV 4 (Z.A.); IV 5 (Z.P.); IV 6 (Z.G.C.); IV 7 (Z.T.E); IV 8 (Z.C.r.); IV 9 (Z.I.); IV 11 (Z.T.A.) și IV 12 (Z.R.N.);**

■ Se va respecta zona de protecție sanitară de **50 m** din jurul cimitirului

■ Linia de medie tensiune va beneficia de o zonă de protecție de **5 m** din ax

■ Linia de înaltă tensiune **LEA 20 kv** va beneficia de o zonă de protecție și siguranță, de **24 m** latime culoar de-a lungul liniei .

■ În certificatele de urbanism se vor solicita avizele și acordurile necesare legate de racordurile la utilitățile existente , de măsurile de protecție a mediului (dupa caz) și de utilizările cu anumite condiții (zona de protecție a drumurilor publice);

Intocmit,
arh. Toma Mariana

ANEXE

NORMA TEHNICA din 09/03/2007 (Norma tehnica din 2007) privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice - revizia I

Publicat in Monitorul Oficial nr. 259 din 18/04/2007

CAPITOLUL V

Delimitarea zonelor de protecție si de siguranta ale capacităților energetice

Art. 18. -

(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei.

(2) 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;
- c) 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- d) 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- e) 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

(3) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit, construită pe teren împadurit, are valorile:

- a) 32 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- b) 44 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- c) 54 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- d) 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

(4) Liniile aeriene cu tensiune de cel mult 20 kV, cu conductoare izolate sau neizolate, se construiesc la marginea drumurilor, inclusiv a celor forestiere, în culoare amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice, la limita zonei de siguranță a acestora, în condițiile precizate în NTE 003/04/00.

(5) În condițiile prevăzute la alin. (3), distanța pe verticală dintre conductorul cel mai apropiat de arbori și vârful arborilor, inclusiv o creștere previzibilă pe o perioadă de 5 ani începând de la data punerii în funcțiune a liniei, trebuie să fie de cel puțin:

- a) 1 m pentru LEA cu tensiune de 20 kV;
- b) 4 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- c) 5 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- d) 6 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- e) 9 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

(6) Menținerea culoarului de trecere al liniei prin păduri se realizează prin defrisări periodice, programate de deținătorul liniei, conform drepturilor conferite prin Legea energiei electrice.

(7) Zonele de siguranță comune pentru liniile electrice aeriene și obiectivele învecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distanțelor de siguranță prezentate în anexele nr. 4a și 4b. La traversări ale obiectivelor de către LEA se vor lua măsuri de siguranță și protecție privitoare la aceasta, conform prevederilor din NTE 003/04/00.

Art. 19. -

(1) Prin derogare de la art. 18, dimensiunile (latimile) zonei de protecție și de siguranță pentru liniile electrice aeriene pot fi mai mari decât cele prevăzute la articolul menționat, în cazurile și pentru panourile în care acestea:

- a) se realizează cu stalpi echipați cu mai mult de două circuite;
- b) necesită deschideri mari, impuse de configurația terenului (traversarea unor elemente naturale etc.);
- c) au în vecinătate obiective, construcții, instalații, pentru care condițiile de coexistență cu acestea impun măsuri speciale sau distanțe de siguranță mai mari decât cele prevăzute la art. 19, conform prevederilor anexelor nr. 4a și 4b.

(2) Pentru porțiunile/panourile speciale ale liniilor electrice aeriene care se găsesc în una dintre situațiile prevăzute la alin. (1) dimensiunea zonei de protecție și de siguranță se calculează corespunzător dimensiunilor elementelor LEA și/sau condițiilor și distanțelor de siguranță specifice acestor porțiuni/panouri, conform NTE 003/04/00.

Art. 20. - Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mică sau egală cu 1 kV:

(1) Zona de protecție și zona de siguranță respectă prevederile art. 18 alin. (1); ele se delimitează la 0,1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei.

(2) Zonele de siguranță comune pentru liniile electrice aeriene și obiective învecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distanțelor de siguranță prezentate în anexele nr. 4a și 4b.

Art. 21. - Pentru liniile electrice în cablu zona de protecție și zona de siguranță se stabilesc astfel:

■ În cazul instalării aeriene, în interiorul sau în exteriorul unei clădiri, zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

a) în interiorul clădirilor:

1. zona de protecție și zona de siguranță coincid și sunt delimitate la distanțele minime tehnologice normate pentru canalele de cabluri și pentru culoare de acces;

2. zona de siguranță comună cu instalații tehnologice învecinate se stabilește prin respectarea distanțelor minime prezentate în anexa nr. 5a;

b) în exteriorul clădirilor:

1. zona de protecție și zona de siguranță coincid cu suprafața exterioară a cablului;

2. zona de siguranță comună cu instalații tehnologice sau cu cai de transport ori de acces se stabilește prin instalarea cablurilor fie pe construcții special amenajate, fie pe elemente de construcție cu altă destinație decât montarea cablurilor; se respectă, acolo unde este cazul, distanțele minime prezentate în anexa nr. 5a.

■ În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/si joasă tensiune:

a) zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanță (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m;

b) zona de siguranță comună cu instalații tehnologice învecinate se stabilește prin respectarea distanțelor minime prezentate în anexa nr. 5b.

■ În cazul instalării în elemente prefabricate din beton:

a) zona de protecție a traseului de cabluri are lățimea egală cu lățimea elementului prefabricat și, în funcție de tensiunile nominale, are valorile următoare:

1. pentru cabluri de medie tensiune are lățimea de 1 m și adâncimea de cel puțin 1 m;

2. pentru cabluri de 110 kV are lățimea de 1 m și adâncimea de cel puțin 1,3 m;

b) zona de siguranță a traseului de cabluri are lățimea de 0,5 m de la limita zonei de protecție, în plan orizontal și în adâncime.

■ În cazul instalării libere a cablurilor sub apă (subtraversări de râuri, canale navigabile, lacuri) zonele de protecție și de siguranță coincid și sunt simetrice, în plan orizontal, cu cablul, având o lățime (culoar) de 200 m (cate 100 m de fiecare parte a cablului).

**Anexele nr. 1- 6
fac parte integrantă din Regulamentul General de Urbanism**

**ANEXA Nr. 1
la regulament**

**AMPLASAREA
construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității**

1. 1. - CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE

- 1.1.1. -Sediul Parlamentului
- 1.1.2. -Sediul Președinției
- 1.1.3. -Sediul Guvernului
- 1.1.4. -Sediul Curții Supreme de Justiție
- 1.1.5. -Sediul Curții Constituționale
- 1.1.6. -Sediul Consiliului Legislativ
- 1.1.7. -Sedii de ministere
Amplasament: capitala României, în zona centrală
- 1.1.8. -Sedii de prefecturi
- 1.1.9. -Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale
Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
- 1.1.10. -Sedii de primării
Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală
- 1.1.11. -Sedii de partid - sediul central
Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
- 1.1.12. -Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.
Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
- 1.1.13. -Sedii de birouri
Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

- 1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central
Amplasament: capitala României, în zona centrală
Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală
- 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central
Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală - filiale
Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
- 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri
Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - CONSTRUCȚII COMERCIALE

- 1.3.1. - Comerț nealimentar
Amplasament: în zonele de interes comercial
- 1.3.2. - Magazin general
Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
- 1.3.3. - Supermagazin (supermarket)
Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
- 1.3.4. - Piața agroalimentară
Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială
- 1.3.5. - Comerț alimentar
Amplasament: în zona de interes comercial
- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate
- 1.3.6. - Alimentație publică
Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement
- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului
- 1.3.7. - Servicii
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement
- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
 - se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale
- 1.3.8. - Autoservice
Amplasament: la limita zonei industriale
- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4. - CONSTRUCȚII DE CULT

- 1.4.1. - Lăcașe de cult
Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
- 1.4.2. - Mănăstiri
- 1.4.3. - Schituri
Amplasament: în afara localităților
- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
- 1.4.4. - Cimitire
Amplasament: la marginea localității
- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. - CONSTRUCȚII DE CULTURĂ

- 1.5.1. - Expoziții
- 1.5.2. - Muzeu
- 1.5.3. - Bibliotecă
- 1.5.4. - Cluburi
- 1.5.5. - Săli de reuniune
- 1.5.6. - Cazinouri
- 1.5.7. - Case de cultură
- 1.5.8. - Centre și complexe culturale

- 1.5.9. - Cinematografe
- 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși
- 1.5.11. - Săli polivalente
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde
- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
 - se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante
- 1.5.12. - Circ
Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. - CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- 1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)
Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m
- 1.6.2. - Școli primare
- 1.6.3. - Școli gimnaziale
- 1.6.4. - Licee
- 1.6.5. - Școli postliceale
- 1.6.6. - Școli profesionale
Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m
- 1.6.7. - Învățământ superior
Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7. - CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

- 1.7.1. - Spital clinic universitar
Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
- 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)
Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe
- 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)
- 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)
Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

- 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2..... n grupe)
 Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
 - se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil
- 1.7.10. - Leagăn de copii
 Amplasament: în general în zone extraorășenești
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive).

1.8. - CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

- 1.8.1. - Complexuri sportive
- 1.8.2. - Stadioane
- 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi
 Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
- 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)
- 1.8.5. - Patinoare artificiale
 Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement
- 1.8.6. - Poligoane pentru tir
- 1.8.7. - Popicării
 Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - CONSTRUCȚII DE AGREMENT

- 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii
 Amplasament: în cadrul zonei de locuit
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)
- 1.9.2. - Parcuri
- 1.9.3. - Scuaruri
 Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - CONSTRUCȚII DE TURISM

- 1.10.1. - Hotel *_*****
- 1.10.2. - Hotel-apartament *_*****
- 1.10.3. - Motel *_**
- 1.10.4. - Vile **_*****
 Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate
- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
 - se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)
- 1.10.5. - Bungalouri *_***
 Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere
- 1.10.6. - Cabane categoria *_***
 Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. - Campinguri *_****

1.10.8. - Sate de vacanță **_****

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ANEXA Nr. 2
la regulament

PROCENTUL

de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- | | |
|--|-------|
| 2.1.1. - Zone centrale | - 80% |
| 2.1.2. - Zone comerciale | - 85% |
| 2.1.3. - Zone mixte | - 70% |
| 2.1.4. - Zone rurale | - 30% |
| 2.1.5. - Zone rezidențiale | |
| 2.1.5. - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 | - 35% |
| 2.1.5. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri | - 20% |
| 2.1.5. - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) | - 40% |
| 2.1.6. - Zone industriale | |
| • pentru cele existente - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului | |
| • pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate | |
| 2.1.7. - Zone de recreere | |
| • nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului. | |

2.2. - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7--1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de

22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3. - *Construcții de sănătate*

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4. - *Construcții și amenajări sportive*

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1-1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

2.2.5. - *Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1-1.5.3, 1.7.8-1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.*

ORIENTAREA

construcțiilor față de punctele cardinale

3.1. - CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR-BANCARE

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2. - CONSTRUCȚII COMERCIALE

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

3.3. - CONSTRUCȚII DE CULT

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - CONSTRUCȚII DE CULTURĂ

3.4.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1-1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9-1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5. - CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6. - CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

3.6.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:

- ◆ saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- ◆ laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- ◆ cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3. - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. - CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8. - CONSTRUCȚII DE AGREMENT

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. - CONSTRUCȚII DE TURISM

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10. - CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA Nr. 4
la regulament

ACCESSE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.1. - CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE

4.1.1. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- ◆ accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- ◆ accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. - CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

4.2.1. - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2. - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. - CONSTRUCȚII COMERCIALE

4.3.1. - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- ◆ alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- ◆ platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - CONSTRUCȚII DE CULT

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. - CONSTRUCȚII DE CULTURĂ

4.5.1. - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- ◆ alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- ◆ parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. - CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7. - CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

4.7.1. - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8. - CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. - CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI DE AGREMENT

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

4.10. - CONSTRUCȚII DE TURISM

- 4.10.1. - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
- 4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- 4.10.3. - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

- 4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- 4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- 4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
- accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - accese la parcaje și garaje.

4.12. - TOATE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1. - CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE

5.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. - CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. - CONSTRUCȚII COMERCIALE

5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. - CONSTRUCȚII DE CULT

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - CONSTRUCȚII CULTURALE

5.5.1. - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m2 spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

5.6. - CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- 5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- 5.6.2. - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
- 5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7. - CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

- 5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
 - pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
- 5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - CONSTRUCȚII SPORTIVE

- 5.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;
 - pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.
- 5.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI DE AGREMENT

- 5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
- 5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. - CONSTRUCȚII DE TURISM

- 5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- 5.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. - CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

- 5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
 - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
 - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
- 5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

5.12. - CONSTRUCȚII INDUSTRIALE

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o supr. de 100 mp.

5.13. - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ANEXA Nr. 6
la regulament

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1. - CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR-BANCARE

6.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3. - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - CONSTRUCȚII COMERCIALE

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

6.3. - CONSTRUCȚII DE CULT

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - CONSTRUCȚII CULTURALE

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

6.5. - CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

6.5.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- ◆ aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- ◆ parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav.

6.5.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.

6.6. - CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7. - CONSTRUCȚII DE TURISM ȘI AGREMENT

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8. - CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

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

6.9. - CONSTRUCȚII INDUSTRIALE

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

EXTRASE DIN REGLEMENTAREA TEHNICĂ:

„ GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR
LOCALE DE URBANISM ”

Indicativ : G.M . -007 - 2000