

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](#) ContTreorerie-RO28TREZ6565069XXX003553
Vaslui Telefon – Fax 0235-310012

**PROIECT: ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL ȘI
A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI ALBEȘTI, JUDEȚUL VASLUI**

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**BENEFICIAR : : PRIMĂRIA COMUNEI ALBEȘTI
JUDEȚUL VASLUI**

NR.PR.:053/2011

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

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

ȘEF PROIECT: arh. MARIANA TOMA

EX.1

- VASLUI 2011- modificat 2015-

- BORDEROU PIESE SCRISE -

VOL.II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. -com ALBEȘTI

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 ALBEȘTI

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 și 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 locuințe)
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 Albești – Zona centrala
- U.T.R.1 - 13 Sat Albești și UTR -uri 14-18 (trupuri aferente localității Albești)
- U.T.R 19 -26 Sat Corni-Albești și UTR -uri 27-31 (trupurile aferente loc.Corni-Albești)
- U.T.R.32-39 Sat Crasna și UTR-uri 40-42-42* (trupurile aferente localității Crasna)
- U.T.R.43-44 Sat Gura Albești și UTR-uri 45-46 (trupurile aferente localității Gura Albești)
- U.T.R.47-49 Trupuri independente în teritoriu-(Canton silvic-Codreni, Cimitir de animale propus, Ferma pomicolă Crasna)

ANEXE

- NORMA TEHNICA din 09/03/2007 (Norma tehnica din 2007) - privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților 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 Albești**. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ al **comunei Albești**.

(1.2) Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detalieaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al **comunei Albești**.

(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 Albești, stă Regulamentul general de urbanism, cat si urmatoarele acte legislative (publicate pana la data elaborarii- decembrie 2011 și a modificărilor -decembrie 2015):

- 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 de Legea 59/2010, cu completările din OUG 14/2015;
- Legea nr. 10/1995 - Legea privind calitatea in constructii,cu modificarie si completarile ulterioare
- Legea nr 50/1991 - Privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicată, cu modificarie si completarile ulterioare,
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 46/2008 - Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare (Legea nr. 133/2015);
- Legea nr. 82/1998 - Pentru aprobarea OG 43/97 privind regimul juridic al drumurilor cu modificarile si completarile din 2005 (OG 21/05) și 2010 (O.G.7/2010)
- Legea nr. 195/2005 - Privind protectia mediului, cu modificările ulterioare ;
- O.G. nr. 43/1997 - Privind regimul juridic al drumurilor,cu modificarie si completarile ulterioare
- Legea nr. 89/1999 - Pentru aprobarea O.U.G. nr.12/1998- Privind siguranta si protectia infrastructurii feroviare
- Ord. MS 119/2014 - Pentru aprobarea normelor de igiena și sănătate publică
- 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, cu modificările-completările ulterioare
- Legea nr. 259/2006 - Pentru modificarea si completarea Legii 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 documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor pentru autorizarea executarii constructiilor;
- Legea 287/2009 -privind noul cod civil, Noul cod civil republicat /2011 - Prescriptii specifice
- Legea nr.78/2002 - Privind aprobarea O.G.nr.70/2001 pentru modificarea si completarea Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.7/1996;
- Ord. MT 47/1998 - Pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- Ord MT 49/1998 - Pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si rurale
- Ord. MT 50/1998 - Pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale STAS 8591/91

ACTELE NORMATIVE SPECIFICE sunt:

- Ordinul MLPAT nr.21N/2000- pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia si aprobarea regulamentului local de urbanism”- Indicativ GM 007/2000
- Ordinul MLPAT nr.13N/1999- pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General”- Indicativ GP 038/1999
- Legea nr. 350/2001-Privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare (ultimele mod.Leg 219/2012;O.U. 85/2012; Leg.190/ 2013, Leg.303/2015, Leg.324/2015);
- Legea nr. 363/2006 -Privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea I – Rețele de transport ;
- Legea nr. 171/1997 -Privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a II-a - Apa, Modificat de Legea 20/2006;
- Legea nr. 5/2000 -Privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a, Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 -Privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 -Privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată și H.G.490/2011, HG 1180/2014 -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 si completarea Ord.de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului
- ORDIN 1466/2010 - pentru modificarea ordinului Ministrului dezvoltării , lucrarilor publice și locuințelor nr.1549/2008 privind aprobarea Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spațiilor verzi.

ACTELE NORMATIVE COMPLEMENTARE sunt:

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări si completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările si completările ulterioare,
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 198 /2015- privind aprobarea Ordonanței Guvernului 7/2010, pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului 43/1997, privind regimul drumurilor

- 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.662/2006 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.;
- 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 M.O.R., Partea I, nr.52 din 30 ianuarie 2003 -cu completările ulterioare HG nr.1213/2006.
- O.U.G. nr.57 din 20 iunie 2007 - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 442/ 29 iunie 2007
- OUG 154/2008 pentru modificarea și completarea OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și a Legii vânătoriei și a protecției fondului cinegetic nr. 407/2006.
- Legea nr. 49/2011 -pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- O.G. 20 /2014-pentru modif.și compl.OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conserv. habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și Leg 73/2015-ptr aprobarea O.G. 20 /2014.
- Legea 73/2015 -privind aprobarea O.G. 20 /2014 -pentru modificarea și completarea OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
- Hotărâre nr. 445 din 08/04/2009 - privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, *Publicată în Monitorul Oficial nr. 481 din 13/07/2009*
- O.G .43/2000 (privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național), cu modificările și completările introduse prin Legea 378/2001, prin Legea 462/2003 publicată în Monitorul Oficial nr. 820 din 19 noiembrie 2003)

(2.2) În cadrul Regulamentului local de urbanism al **comunei Albești** se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile 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 Deșeurilor 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 **Legea nr.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: Albești, Corni-Albești, Crasna și Gura Albești, 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, la data elaborării P.U.G.-ului (situația existentă) era de **465,47 ha**

Suprafata intravilanului propusă pentru **comuna Albești** prin prezentul P.U.G.și Regulament local de urbanism este de **515,43ha**.

(3.3) Zonificarea functionala a comunei **Albești** s-a stabilit in conformitate cu plansele nr.**3A, 3B, 3C-M și 3D - REGLEMENTĂRI URBANISTICE –ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ** , a P.U.G.-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprind localitatile si de ponderea acestora in teritoriu; Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a construcțiilor ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone funcționale.

(3.4.) Impartirea teritoriului în unitati teritoriale de referinta s-a facut conform planșelor de **REGLEMENTĂRI SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ -pl.nr. 4A, 4B, 4C-M și pl.4D.**

U.T.R.-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functiune predominanta sau/si omogenitate functionala, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, ape etc);

U.T.R.-ul cuprinde mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone funcționale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor 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 prescripțiile specifice.

Faza 3 : la prescripțiile specificate ale U.T.R. se adauga prescripțiile generale implicate, prescripțiile rezultate din HGR 525/96, alte prescripții 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 Albești, inclusiv trupurile aparținătoare, **s-a divizat in 49 UTR-uri.**

(3.7). Prevederile din prezentul 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 modificările si completările ulterioare), proiectarea acestora se va face pe baza certificatului de urbanism.

Autorizatia de construire se elibereaza in conformitate cu competențele stabilite prin **Legea 215/2001**-cu modificările și completările și prin **Leg.50/1991**-cu modificari si completari 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 PREALABIL - 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 50/1991(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 perioadă de cel mult 10 ani, pe baza analizei multicriteriale a situației 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**

"in functie de destinatie, terenurile cu destinatie agricola sunt : terenuri agricole productive (arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantatiile de hamei si duzi, pasunile, fânețele, serele, solariile, rasadurile si altele asemenea) cele cu vegetatie forestiera daca nu fac parte din amenajamente silvice, pasuni impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii agrozootehnice, amenajari piscicole si imbunatatiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricola, platforme si spatii de depozitare care servesc nevoile agricole si terenuri neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola".

● **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 exploatării țițeiului 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. 215/2001 -Legea administrației publice locale

■ Legea nr. 50/91 (republicată cu modificările și completările ulterioare) , privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

■ Legea nr.7/1996-a cadastrului și publicității imobiliare (republicată cu modificări și completările ulterioare) -**art.4**.

■ Legea nr.138/2004 -a îmbunătățirilor funciare

■ O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului (aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.265/2006) - **art.8**

■ Ordinul MLPAT 91/1991 -pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 (cu modificările și completările ulterioare)

■ 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 detinătorii terenurilor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și a cuvetelor 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 Apele Romane “Apele Romane”, 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 Apele nr.107/1996 (cu modificările și completările ulterioare), se respecta distanțele prevăzute în **Anexa 2**:

**LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE,
LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR,
CANALELOR, BARAJELOR ȘI ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE**

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

Latimea cursului de apă (m)	sub10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50m		

b). Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

- indiferent de suprafață , **5m** la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art.5

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

-între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului

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

4 m spre interiorul incintei

e). Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică

3 m

f). Baraje și lucrări-anexe la baraje

- Baraj de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale	20 m în jurul acestora
- Instalații de determinare automata a calitatii apei, construcții și instalații hidrometice	2 m în jurul acesteia
- Borne de microtriangulație, foraje hidrogeologice aparate de măsurarea debitelor	1 m în jurul acesteia

g). Lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători

- **1,5 m** în jurul acestora

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a). la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b). la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c). la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Notă : Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății

■ **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 ALBEȘTI, 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- republicată);

■ **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, exproprii 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 intocmite 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 ALBEȘTI

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 **5835,00ha** care reprezinta teritoriul administrativ al **comunei Albești**, terenurile agricole ocupă **4584,00 ha**, din care arabile sunt **3287,00ha**.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan , in limitele teritoriului administrativ al **com. Albești**, 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.**

Suprafața forestieră (păduri, tufărișuri) în teritoriul administrativ al **comunei Albești** este de **797,00 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 Albești sunt puse in evidenta in cadrul **planselor nr.6 Reglementari echipare edilitara -Alimentare cu apă si planșa nr.1-Incadrarea in teritoriu administrativ**

La aprovizionarea cu apa potabilă a comunei Albești, 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 localitatilor comunei Albești, 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 Albești, au fost puse in evidenta in cadrul planșelor de echipare tehnico-edilitară din P.U.G., **respectiv planșele: 6A, 6B , 6C-M și 6D.**

- **Puțurile de captare** se află in cadrul **U.T.R. 14, U.T.R.15 și U.T.R. 16** -ptr.localitatea Albești , **U.T.R.19** -ptr.localitatea Corni -Albești , **U.T.R.42*** -ptr.loc.Crasna și **U.T.R.44** – ptr.loc.Gura Albești ;

- **Rezervoarele de apă** se află in **U.T.R.17**-ptr.localitatea Albești , **U.T.R.28** -ptr.loc.Corni -Albești **U.T.R.42** -ptr.localitatea Crasna și **U.T.R. 46** ptr.localitatea Gura Albești , **in intravilan, supunandu-se prevederilor art.7 din R.G.U.**

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

a)- **Zone protejate cu valoare de patrimoniu** -Monumente istorice și situri arheologice, de interes local -conf.Ord.nr.2361/12.07.2010, al Ministerul Culturii și Patrimoniului National - Institutul National al Patrimoniului .

a1) monumente istorice de arhitectură - biserică, respectiv :

- Biserica "**Sf.Voievozi**"- loc.Albești, in centru satului, in cimitir

a2) situri și așezări arheologice, respectiv:

- „**Cetate**” - **sat Corni-Albești, com.Albești** - la cca.6 km E de sat și la 300m S-SV de locul fostului schit Vladnic (in pădure), tarla 13, parcela 249;

Datate: sec.IV-III a Chr., Latène ;

b) - **Zona ariilor naturale protejate a siturilor de importanță comunitară „Pădurea Dobrina-Huși”**- ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000, in România - conf.Ord M.M.D.D.2387/2011 pentru modificarea și completarea O.M.M.D.1964/2007 (privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară) și listei anexă nr.1

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 acestor studii, **zonele de protecție a monumentelor istorice** -existente pe teritoriul comunei Albești, se stabilesc 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 in localități urbane, **200 m in localități rurale** și **500m in afara localităților**, măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric.

Prin prezenta documentație, **s-a stabilit o zonă de protecție delimitată pe baza reperelor geografice și urbanistice** -pentru monumentul istoric existent -**Biserica" Sf.Voievozi”** sat Albești -conform planșei **4A - Reglementări și Unități teritoriale de referință.**

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), monumentele istorice existente pe teritoriul com.Albești (biserica și cetatea istorică) sunt 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 (republicată în Monitorul României /20 noiembrie 2006, în temeiul Legii 259/2006, ptr modificarea și completarea Legii 422/2001) și de prevederile O.G.43/2000 (privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național), cu modificările și completările ulterioare.

Se instituie - interdicții de construire , până la elaborarea unor documentații PUZ -Planuri Urbanistice Zonale pentru:

*** Orice intervenție asupra monumentelor istorice protejate** din localitatea Albești și asupra imobilelor sau terenurilor din zona de protecție, a monumentului istoric și a zonei arheologice respectiv:

- **Biserica "Sf.Voievozi"** - loc.Albești"- (din cadrul U.T.R. 1, U.T.R. 11 și U.T.R. 12);
- **Zona arheologică - „Cetate” - sat Corni-Albești, com.Albești** , (din extravilan -în pădure, la cca. 6 km E de sat, și la 300m S-SV de locul fostului schit Vladnic, tarla 13, parcela 249;

Prin documentațiile PUZ -pentru autorizațiile de construire sau desființare a imobilelor aflate în zona de protecție a monumentului istoric (delimitată pe baza reperelor geografice și urbanistice în jurul monumentului istoric din interiorul localității -Biserica "Sf.Voievozi"-U.T.R. 11 (conf.pl.4A) și rază de 500 m în jurul „Cetății” -zonă arheologică din afara localității, din extravilan (în pădure) , 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 .

b) Zona ariilor naturale protejate a siturilor de importanță comunitară - „Pădurea Dobrina-Huși”- ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000, în România.

(Conf. O. M.M.D.D.2387/2011 pentru modificarea și completarea O.M.M.D.D. 1964/2007 -privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară) și listei anexă nr.1) **- poziția 317. ROSCI0335 „Pădurea Dobrina-Huși”**

Cu o suprafață totală de **8518,00ha**, situl se află pe teritoriile administrative ale comunelor: **Albești (<1%)**, Crețești (51%), Dimitrie Cantemir (6%), Hocenii (24%), mun.Huși (<1%), Oltenești (24%), Pădureni (8%), Vutcani (4%).

Conform prevederile Ordinului nr. 860/2002, cu modificările și completările ulterioare **proiectele situate în una din ariile rețelei ecologice NATURA 2000, sunt obligatoriu supuse evaluării impactului asupra mediului (art. 11, art. 13, a).**

Astfel se institue pentru zona naturală protejată, mai sus menționată, **restricții privind unele utilizări, permise cu următoarele condiții:**

- *** evaluarea impactului asupra mediului**, în special impact produs asupra tipurilor de habitate existente și a speciilor de păsări, supuse sub regim de protecție conf. Directivei Habitats 92/43 - EEC.

În perimetrele ariilor naturale protejate și în vecinătatea acestora, precum și a altor bunuri ale patrimoniului natural supuse unui regim special de protecție și conservare este interzisă orice lucrare sau activitate susceptibilă să genereze un impact negativ asupra acestora, O.U.G. nr. 236/2000, aprobată prin Legea 462/2001 și completată de O.U.G. nr. 345/2006 art.14, alin 2.

În anexa I a aceleași legi este prevăzut ca orice plan sau proiect indirect legat sau necesar pentru gestiunea sitului, dar susceptibil de a-l afecta într-un mod semnificativ, va face obiectul unui studiu pentru evaluarea impactului, ținându-se seama de obiectivele de conservare a ariei. Nu vor fi acceptate planuri sau proiecte în ariile respective care afectează aria, orice activitate în aceste zone făcându-se cu consultarea publicului.

Restricțiile rezultate în urma declarării unei zone ca arie naturală protejată, acestea sunt stipulate în OUG nr. 57/2007, cu modificările și completările ulterioare - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, ordonanță aprobată prin - Legea nr. 49/2011

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea 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 celor 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 **O.G nr.7 /2010** pentru modificarea și completarea **O.G. 43/1997**, de Legea **198 /2015-** privind aprobarea Ordonanței Guvernului 7/2010, pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului 43/1997, privind regimul drumurilor 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 Regulamentul general de Urbanism. (R.G.U.)-**

În sensul prezentului regulament, **zona drumului public** -reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție (*ampriza, fisiile de siguranță și fisiile de protecție*).

◆ Conform art.15 din OG 43/1997 /modificat prin OG 7/2010 și Leg.198/2015

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: *parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și late lucrări.*

◆ Conform art.16 din OG 43/1997 /modificat prin OG 7/2010 și Leg.198/2015

(1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranța circulației ori protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță, fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a drumului și altele asemenea.

(2) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

– Conform art.17 din OG 43/1997 /modificat prin OG 7/2010 și Leg.198/2015

(1) Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare dezvoltării viitoare a drumului.

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

- a) -neasigurarea scurgerii apelor;
- b) -executarea de construcții, împrejurimi sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c)- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață."
- d)- lucrări de defrișare de păduri de pe versanții împăduși adiacenți drumului; pentru astfel de lucrări, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului.

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 servire, de întreținere și de exploatare,
- parcaje, stații de alimentare cu carburanți, magazine, restaurante;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, electrice, telecomunicații.

În zona drumurilor publice se vor respecta următoarele prevederi:

- 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 poziționa în afara zonei de siguranță a drumurilor publice.
- Împrejurimile spre drumul public vor fi amplasate în afara zonei de siguranță a drumului public.
- Sunt interzise împrejurimile temporare pentru ocuparea zonei drumului (siguranță și protecție) și folosirea acestuia pentru culturi de legume sau pentru depozitarea de furaje sau alte materiale.

Conf.art 46 - OG 43/1997 /modificat prin OG 7/2010 și Leg.198/2015

(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.

(2) Condițiile privind emiterea acordului prealabil, a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, precum și condițiile privind amplasarea construcțiilor, instalațiile și panourile publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere se stabilesc prin norme specifice aprobate prin:

- a)-ordin al ministrului transporturilor, ptr drumurile de interes național, cu excepția sectoarelor de drumuri naționale situate în intravilanul municipiilor/ reședințelor de județ, care sunt în administrarea consiliilor locale.
- b) -hotărâre a consiliului județean, cu respectarea legislației în vigoare, ptr drumurile de interes județean
- c) -hotărâre a consiliului local, cu avizul consiliului județean, ptr drumurile de interes local;

(3) Obligația și responsabilitatea privind solicitarea acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, precum și responsabilitatea respectării acestora, revin beneficiarului lucrării sau obiectivelor realizate ori amplasate în zona drumului public.

(4) În lipsa autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, beneficiarul nu are dreptul să realizeze lucrările prevăzute la alin.(1). În caz contrar, administratorul drumului notifică beneficiarul lucrării/obiectivului, să desființeze pe cheltuiala sa lucrările în termen de 5 zile de la data primirii notificării și să restabilească continuitatea elementelor geometrice în zona drumului deschis circulației publice. În cazul nerespectării acestui termen, administratorul drumului poate desființa lucrările prevăzute la alin.(1) sau poate închide căile de acces pe cheltuiala sa, urmând să facă demersuri pentru recuperarea cheltuielilor, în conformitate cu reglementările în vigoare.

(5) Prevederile alin.(4) se aplică în mod corespunzător și în cazul nerespectării condițiilor prevăzute în autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, precum și în cazul în care beneficiarul

nu achită tariful pentru utilizarea și accesul în zona drumului.

(6) Este interzisă practicarea activităților comerciale de orice fel în ampriza drumului și în zona de siguranță a drumurilor de interes național situate în afara municipiilor/reședințelor de județ, cu excepția locurilor destinate acestui scop.

(7) Pentru practicarea activităților comerciale în afara zonei de siguranță de pe drumurile de interes național situate în afara municipiilor/reședințelor de județ, este obligatorie obținerea autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public.

(8) 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.

(9) Pentru amplasarea și accesul în zona drumului, beneficiarul are obligația încheierii cu administratorul drumului public a contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public și plata tarifelor corespunzătoare.

(10) Contractul prevăzut la alin.(9) se încheie odată cu eliberarea autorizației de amplasare și /sau de acces în zona drumului public, cu excepția cazurilor, în care utilizatorul este scutit de plata tarifelor pentru amplasarea și accesul în zona drumului.

(11) Autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, este valabilă pe toată durata existenței lucrării sau construcției, în condițiile respectării prevederilor alin.(8) și alin.(9) .

(12) Utilizarea căilor de acces, a refugiilor auto, a platformelor carosabile sau a altora asemenea, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de se administratorul drumului, este interzisă deținătorilor obiectivelor deservite de aceste amenajări.

(13) În cazul schimbării categoriei funcționale și administrativ-teritoriale a unui drum, amplasamentele și căile de acces existente pentru care a fost emisă autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului pentru categoria de drum inițială, autorizația își păstrează valabilitatea dacă se respectă prevederile alin.(8) și alin.(9). .

(14) În cazul schimbării categoriei funcționale și administrativ-teritoriale a unui drum, amplasamentele și căile de acces existente pentru care nu a fost emisă autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului pentru categoria de drum inițială trebuie autorizate în condițiile respectării prezentei ordonanțe.

Panourile publicitare în 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 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, alta natura;
- este interzisă instalarea de panouri publicitare care, din cauza formei, a culorilor sau a conținutului, pot fi confundate cu indicatoarele de semnalizare rutiera;
- se interzice instalarea panourilor publicitare pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portalele de semnalizare rutiera 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 + bandă de consolidare a acostamentelor) și la distanțe de min. **100 m** unul față de celălalt.

În localități, panourile publicitare se amplasează astfel:

- la distanța de min. **4 m** față de marginea îmbracamintii rutiere - în cazul în care nu există trotuar
- la distanța de min. **1 m** față de limita dinspre drum a spațiului verde de pe trotuar, fără să împiedice circulația pietonilor;
- la distanța 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 executia panourilor publicitare; inscrierile 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 inscrie cu litere având înălțimea de min. **25 mm**, denumirea titularului autorizației emise de administratorul drumului.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor publice 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.43/1997, republicată și a O.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.G.43/1997 și a Legii **198 /2015**- privind aprobarea Ordonanței Guvernului 7/2010, pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului **43/1997**, privind regimul drumurilor.

◆ **Conform art.19 alin.4 din OG 43/1997 /modificat prin OG 7/2010 și Leg.198/2015**

Zona de protecție a drumurilor publice care traversează localitățile comunei Albești, este:

- **DN 24 (E581:Tecuci -Crasna) și DN 24B (E581:Crasna -Huși) și DN 24 (Crasna -Vaslui) - 13 m** dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta;
- **DJ244M - 12 m** dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta;
- **DC 164 și DC 46 -10 m** dintre axul drumului și gardurile sau 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 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 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, cu excepția setoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor."*

• **Conform art.47 alin.1 din OG 43/1997 /modificat prin OG 7/2010 și Leg.198/2015**

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

- **minim 50 m** de la marginea părții carosabile până la construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor naționale europene **DN 24 (E581:Tecuci -Crasna) și DN 24B (E581:Crasna -Huși);**

- **minim 30 m** de la marginea părții carosabile, până la construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor naționale **DN 24 (Crasna - Vaslui)**;
- **minim 30 m** de la marginea părții carosabile, până la construcțiile situate de o parte și de alta a drumului județean **DJ 244 M**;

"Art. 47.

*(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 părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene "E"**, 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.*

(4) În zona mediană a autostrăzilor și a separatorilor de sens a celorlalte drumuri publice, precum și în zona intersecțiilor sunt interzise amplasarea și realizarea supratrană a oricăror instalații, construcții, lucrări și altele asemenea, cu excepția instalațiilor destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

(5) Construcțiile prevăzute în afara localităților și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, așa cum acestea sunt definite la alin. (1), se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului.

- **minim 20 m** de la marginea părții carosabile, până la construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor comunale: **DC 164 și DC 46** ;

Conform Legii 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7 /2010, pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor (Anexa nr.1)

- **Conform art.27 din OG 43/1997 /modificat prin OG 7/2010 și Leg.198/2015**

(4) Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții.

(5) Este interzisă amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

(6) Mijloacele de publicitate sau reclamă, prevăzute la alin. (5), existente sau în curs de execuție, pentru care nu s-au obținut acordul prealabil și autorizația administratorului drumului de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, se vor desființa de către deținători, pe cheltuiuala acestora, în termenul stabilit de administratorul drumului, respectiv de la data la care administratorul drumului a notificat că a luat la cunoștință de amplasarea lor.

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

(8) 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."

(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.

Conform O.U.G. nr.12/1998 (cu modificările și completările 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., ordonanța aprobată prin Legea 89/05.1999 :

art.25, aliniatul 2

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (C.F.), este de **20m din axa căii ferate pe ambele părți** -zona necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației, și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor.

art.25, aliniatul 4

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (C.F.) este de **100m, din axa căii ferate pe ambele părți** - cuprinzând terenurile indiferent de proprietar .

(5.3.) **Asigurarea echipării edilitare** s-a realizat conform planșelor din documentația Planului urbanistic general a comunei Albești.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile **art.13 din R.G.U.**

Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției respective poate fi refuzată de către consiliul local.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile **art.29 din R.G.U.**, respectiv sunt proprietate publică a comunei.

(5.4.) **Obiective de utilitate publică** - În comuna Albești lucrările de utilitate publică, sau prevăzute în conformitate cu planșele de Reglementări ale P.U.G., în care sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse.

Suprafețele necesare pentru unele din obiective, se vor stabili prin PUZ / PUD sau studii de specialitate.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale

(6.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.

(6.2) În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 , cu privire la distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare.

✓ Conform prevederilor Ordinul 119/2014

Distanțele minime de protecție sanitară între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare (unități zootehnice), se stabilesc astfel încât să se asigure condițiile de protecție împotriva zgomotului, mirosului, poluării apelor, solului și a aerului:

- Ferme de cabaline între 6-20 capete: **50 m**; Ferme de cabaline peste 20 capete: **100 m**
- Ferme și ingrasatorii de taurine, între 6-50 capete: **50 m**; între 51-200 capete: **100 m**
- Ferme și ingrasatorii de taurine între 201-500 capete: **200 m** și peste 500 de capete: **500 m**
- Ferme de pasări, între 51-100 de capete: **50 m** și între 101-5.000 de capete: **500 m**
- Ferme de pasări cu peste 5.000 de capete și complexe avicole industriale :**1.000 m**
- Ferme de ovine, caprine :**100 m**
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: **100 m**; între 21-50 de capete: **200 m**
- Ferme de porci între 51-1.000 de capete: **500 m**
- Complexe de porci între 1.000-10.000 de capete: **1.000 m**, cu peste 10.000 de capete: **1.500 m**
- Ferme și crescătorii de struți: **500 m**; Ferme și crescătorii de melci: **50 m**
- Spitale, clinici veterinare: **30 m**; Grajduri de izolare și carantina pentru animale:**100 m**;
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: **100 m**
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: **500 m**
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: **300 m**
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platf.comunale- **500 m**
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: **1.000 m**

- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: **1.000 m**
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri cereale, stații tratare a semințelor): **200 m**
- Stații de epurare a apelor uzate: **-300 m**; - Stații de epurare de tip modular (containerizate): **100 m**
- Stații de epurare a apelor uzate industriale: **300 m**; Paturi de uscare a nămolurilor: **300 m**
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: **500 m**
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: **1.000 m**
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: **500 m**
- Crematorii umane: **1.000 m**; Autobazele serviciilor de salubritate: **200 m**
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane :**500 m** ; Bazele de utilaje ale întrep.de transport: **50 m**
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: **50 m**
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: **50 m**
- Parcuri eoliene: **1.000 m** ; Parcuri fotovoltaice: **500 m**
- Cimitire și incineratoare animale de companie: **200 m**
- Cimitire umane(în cazul obiectivelor care dispun de aprov.cu apă din sursă proprie): **50 m**
- Rampe de transfer deșeuri: **200 m.**

Aceste unitati se vor amplasa (daca este cazul) în afara arterelor de mare circulație, respectandu-se aceleași condiții de distanță -distanțe ce pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate (conform Art.20. Alin.1 din O.M.S.nr.119/2014).

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

- Cimitire: **50 m** și Stații de epurare - **300 m**

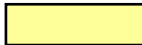








Notă: În funcție de specificațiile tehnice ale stațiilor de epurare ce urmează a propuse prin proiecte la faza Pth., DE, distanța minimă de protecție sanitară poate fi redusă la 100 m sau 30m.










Amenajarile 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.

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

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

În cadrul comunei ALBEȘTI, apar următoarele zone funcționale:

- ● ● **Z.C. - ZONA CENTRALĂ** - zona multifuncțională, formată din subzone funcționale diferite, în special făcând parte din categoria instituțiilor publice și serviciilor (ZIS).
-  **Z.L.M. - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI DE TIP RURAL**
-  **Z.I.S. - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**
-  **Z.I.S.S. - SUBZONĂ ALTE CATEGORII 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 COMUNICATIE FERROVIARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
	Z.T.A. - ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
	Z.I.S.S. - ZONĂ ALTE CATEGORII INSTITUȚII ȘI SERVICII - TERENURI AFERENTE CANTOANELOR SILVICE
	Z.V.N. - ZONĂ SPAȚII VERZI NATURALE AFERENTE DRUMURILOR (pășuni, plantații)
	Z.T.R. - ZONĂ TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE (rapi, ravene ,inundabile)
	Z.Cr. - ZONĂ CAI DE COMUNICATIE RUTIERA -DRUMURI NATIONALE
	Z.Cr. - ZONĂ CAI DE COMUNICATIE RUTIERA -DRUMURI JUDEȚENE
	Z.Cr. - ZONĂ CAI DE COMUNICATIE RUTIERA -DRUMURI COMUNALE
	Z.Cr. - ZONĂ CAI DE COMUNICATIE RUTIERA -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- față de axul drumului.

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 **O.G nr.7 /2010** pentru modificarea și completarea **O.G. 43/1997** , de **Legea 198 /2015-** privind aprobarea Ordonanței Guvernului 7/2010, pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului 43/1997, privind regimul drumurilor privind regimul drumurilor si de H.G. nr. 36/1996*

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

- minim **50 m** de la marginea părții carosabile până la construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor naționale europene **DN 24 (E581:Tecuci-Bârlad-Crasna) și DN 24B (E581:Crasna -Huși);**
- minim **30 m** de la marginea părții carosabile până la construcțiile situate de o parte și de alta a drumului național **DN 24 (Crasna -Vaslui);**

- minim **30 m** de la marginea părții carosabile până la construcțiile situate de o parte și de alta a drumului județean **DJ 244 M**;
- minim **20 m de la marginea** părții carosabile până la construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor comunale **DC 164 și DC 46** ;
- minim **12 m** din axul drumului în cazul drumurilor satești;

În interiorul localităților, construcțiile (inclusiv împrejuririle) vor avea următoarele retrageri minime față de axul drumului:

- **13 m** din axul drumului în cazul drumurilor naționale și europene- **DN 24 (E581:Crasna-Bârlad-Tecuci-Tișița) și DN 24B (E581:Crasna-Huși-Albița) și DN 24 (Crasna -Vaslui)**
- **12 m** din axul drumului în cazul drumului județean **DJ 244 M**;
- **10 m** din axul drumului în cazul drumurilor comunale **DC 164 și DC 46**;
- **7 m** din axul drumului în cazul drumurilor neclasificate.

Latimea zonei drumurilor în intravilan în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe ale acestora, se stabilește prin documentații de urbanism.

3. Amplasarea fata de aliniament și în interiorul parcelei:

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acestea, după cum urmează:

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.
- Retragerea construcțiilor este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea în interiorul parcelei - autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se respectă :

- ◆ **distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului civil Art. 612; Art.613 și Art.615 (obligatia de a păstra o distanță de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și 0,60 m între fațadele fără ferestre și limita proprietății învecinate).**
- ◆ **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului UNITĂȚII TERITORIALE DE POMPIERI.**

4. Amplasarea fata de limita de proprietate și construcțiile vecine:

- În cazul când construcția a fost executată pe limita de proprietate, cea nouă se execută cuplat;
- Când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe trotuarul proprietarului care construiește (conf. **Art. 611 din Noul cod civil -Codul civil**), iar dacă una din construcții, are ferestre spre vecini, distanța între ele va fi de **minim h**, în care h este înălțimea construcțiilor la coama. Pentru construcțiile amplasate pe aceeași parcelă , între fațadele cu ferestre, este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar **nu mai mică de 3m**.

- Amplasarea fântanilor, closetelor, cuptorului, fierăriei, a unui ocol de vite se va face la o distanță corespunzătoare fata de împrejurirea vecinului cu atât mai mult fata de construcțiile vecine respectând Normele PSI și cele sanitare-epidemice.

- **Măsurile de protecție contra incendiilor, rezolvate prin amplasament și proiectarea propriu-zisă a obiectivului cad în sarcina proiectantului și 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 când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12 m.**

Când 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 în situația în 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 în completarea art. 25 și art. 26 din R.G.U. (anexa 4)**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru construcții de locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- ✓ -accese carosabile pentru locatari;
- ✓ -accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- ✓ -alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate cu o lungime de maxim 25 m vor avea o lățime de minim 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralargiri 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 servitute locală (fundaturi)
- ✓ -cele cu 30 m lungime - o singură bandă de 3,50 m lățime;
- ✓ -cele cu o lungime de maximum 100 m minim 2 benzi (total 7 m) cu trotuar pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

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 **3,50 m**.

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

Suprafața parcelei construibile va fi maxim de 1000 mp, clădirile de locuit vor avea o suprafață construită de **minim 60 mp**. De regula dimensiunea la stradă a unei parcele va fi cuprinsă între 12m și 20 m. Terenurile mai mari de **1500 mp** vor fi parcelate, respectându-se condițiile pentru fiecare lot:

- ✓ - front la stradă de **minim 8 m** pentru clădirile înscrise;
- ✓ - front la stradă de **minim 12 m** pentru clădirile izolate sau cuplate.

Locuințele se execută de regula cu parter și parter + etaj, având șarpanta iar învelitoarea va fi din materiale tradiționale (țiglă, tablă pentru locuințe și azbociment pentru anexe gospodărești).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească **30%** (conf. art. 15 , anexa 2 din R.G.U.) la înălțimea construcțiilor se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri, clădirile imediat învecinate (cele amplasate alăturat).

■ **Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri. - în completarea art. 33 (anexa 5) , art. 34 (anexa 6) și art. 35 din R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor, care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

În zona de locuințe se poate cere de către consiliul local plantarea de arbori și arbuști, garduri vii pentru protecția și mascarea unor instalații sau fațade existente inestetice.

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

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

a) La stabilirea reglementarilor în cadrul fiecărei zone functionale, se fac referiri doar la subzonele aparținând diferitelor U.T.R.-uri în care construcțiile nu se supun integral regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor 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.11 - ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE (ZONE AGREMENT, PARC LOCALITATE ȘI CENTRU DE JOACĂ ȘI RECREERE PENTRU COPII) - PROPUȘĂ (p) în U.T.R. 11;**
- **Z.L.M.r.2 - ZONĂ REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI DE TIP RURAL (r) EXISTENTĂ în U.T.R. 2**
- **Z.P.sp.p.3 - ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE , SPORT (sp) PROPUȘĂ (p) ÎN UTR 3**
- **[Z.I.+Z.I.S(co+s)]p.33t - ZONĂ INDUSTRIALĂ + ZONĂ INSTITUTII ȘI SERVICII, COMERȚ (co), PRESTĂRI SERVICII (s) PROPUSE (p), în U.T.R.33, CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUZ ȘI CU AVIZ DRDP IAȘI (t)**
- **ZLM.r.p.43 cr -ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI DE TIP RURAL (r), PROPUȘĂ(p), IN UTR 43, CU CONDITIA RESPECTARII ZONEI DE PROTECȚIE A CĂILOR DE COMUNICATIE RUTIERE -DC 164 (cr)**
- **ZLM.r.p.11 e - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI DE TIP RURAL (r), PROPUȘĂ (p), ÎN UTR 11, CU CONDITIA RESPECTARII ZONEI DE PROTECTIE ȘI SIGURANȚĂ FAȚĂ DE LINII DE ÎNALTĂ TENSIUNE -LEA 20 Kv (e)**
- **Z.I.S.(a, î,co, h) 1 - ZONĂ INSTITUTII SI SERVICII EXISTENTE, DE (a - administratie; î – învățământ; co - comert; h-sanatate) în U.T.R. 1**
- **Z.I.S.ct. 11 - ZONĂ INSTITUTII SI SERVICII EXISTENTE, CULTE (ct), în U.T.R. 11;**
- **Z.I. 34 - ZONĂ MICA INDUSTRIE, PRESTARI SERVICII EXISTENTĂ în U.T.R. 34**
- **Z.I.p.35 - ZONĂ MICA INDUSTRIE, PRESTĂRI SERVICII, PROPUȘĂ (p), în U.T.R.35**
- **ZLM.r.38 cf - ZONA REZIDENȚIALA CU LOCUINTE MICI DE TIP RURAL (r), ÎN UTR 38, CU CONDITIA RESPECTARII ZONEI DE PROTECTIE A C.F.R. (cf);**
- **Z.G.C.p.26 - ZONĂ GOSPODARIE COMUNALA , PROPUȘĂ (p), în U.T.R. 26**
- **Z.I.S.co.8 - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII EXISTENTE, COMERȚ (co) în U.T.R. 8**
- **Z.I.S.î.p.1 - ZONĂ INSTITUTII ȘI SERVICII DE (î - învățământ) PROPUȘĂ (p) în U.T.R.1**
- **Z.I.S.a.s.p.6 - ZONĂ INSTITUTII SI SERVICII DE (a.s. - asistență socială), PROPUȘĂ (p) în UTR 6**
- **Z.P.pp.p 2 - ZONĂ SPAȚII VERZI NATURALE, ARABIL, PERDELE DE PROTECȚIE PROPUSE (p), în U.T.R.2**
- **Z.L.M.r 12a.s.- ZONĂ REZIDENTIALA CU LOCUINȚE MICI DE TIP RURAL(r), EXISTENTĂ, în U.T.R 12, AFLATĂ ÎN ZONELE DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC (a) ȘI A CIMITIRULUI (s);**
- **Z.C.r.p.13 - ZONĂ CAI DE COMUNICATIE RUTIERE (r) SI CONSTRUCTII AFERENTE, PROPUȘĂ(p) , în U.T.R 13**

- **Z.T.A.6 - ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE** în U.T.R.6
- **ZLM.r.2 cr - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI DE TIP RURAL (r), EXISTENTĂ, ÎN UTR 2, CU CONDIȚIA RESPECTĂRII ZONEI DE PROTECȚIE A CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ -DJ 244 M (cr)**
- **(Z.V.N.+Z.T.R.) 5d - ZONĂ SPAȚII VERZI NATURALE + ZONĂ TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE (răvenă parâu, zone inundabile), în U.T.R.5, CU INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE (d)**
- **Z.T.E.p.42* - ZONĂ ECHIPARE TEHNICO- EDILITARĂ, PROPUȘĂ (p), în U.T.R.42***
- **Z.C.r. p.13 - ZONĂ CAI DE COMUNICATIE RUTIERE (r) , PROPUȘĂ (p), în U.T.R.13**
- **Z.A. 34 - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE ,EXISTENTE în U.T.R. 34**
- **Z.I.S.c.11 - - ZONĂ INSTITUTII ȘI SERVICII EXISTENTE (c- cultură) în U.T.R.11**

IV. 1. Z.C. - ZONA CENTRALĂ

CAPITOLUL I - generalități

- **Art.1 - In cadrul zonei centrale a satului Albești, resedință de comună se întâlnesc subzone functionale aparținând următoarelor zone:**
 - Z.L.M. - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI (PARTER) ;
 - Z.I.S. - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII;
 - Z.P. - ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE -INCINTA PRIMĂRIE ;
 - Z.I. -ZONĂ MICĂ INDUSTRIE, PRESTĂRI SERVICII
 - Z.C. r. - ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
- **Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei este data de institutii publice si servicii, ea avand un caracter predominant administrativ si comercial, dar si de locuire.**
- **Art.3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt rețele tehnico-edilitare si constructii aferente.**

CAPITOLUL II - utilizarea funcțională

Utilizarea functională a constructiilor din zona centrală 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 centrală :

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

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

S-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul General de Urbanism si legislația in vigoare in subzonele:

(5.1) – **Z.L.M.r.1a.s. - zona de protecție a obiectivului cu valoare de patrimoniu (a),**
Biserica "Sf.Voievozi";

(5.2) - **Z.L.M.r.1a.cr.; Z.L.M.r.1cr.; Z.I.S.a.1cr.;Z.I.S.co.1cr.; Z.I.S.h.1cr.;Z.I.S.a.1cr. și Z.I.1cr.-**
-zona de protecție a drumurilor publice -respectiv pentru toate loturile cu front la drumul județean DJ 244 M și drumul comunal DC 46;

■ **Art.6 - Interdicții temporare -sau stabilit pentru zonele:**

- **Z.L.M.r.1a.s.** -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, cimitir **(s)**, până la întocmirea studiilor de impact avizate de institute specializate;

■ **Art.7 - Interdicții permanente**

Sunt **interzise** următoarele tipuri de activități în zona centrală:

- activitățile industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe și care nu sunt direct legate de activitățile permise în zonă;
- activități de depozitare en gros;
- activități de comerț sau prestări servicii desfășurate în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat în administrarea Consiliului local.

CAPITOLUL III - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

III.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din zona centrală respectă prevederile **R.G.U.** și sunt specifice zonelor funcționale din care fac parte construcțiile, cu precizările de mai jos :

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

La autorizarea construcțiilor se va ține seama, **pe cât posibil**, de orientarea clădirilor față de punctele cardinale și anume:

- pentru construcții administrative se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

- pentru toate categoriile de învățământ, orientarea salilor de clasă 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 față de aliniament** conf. **art. 23** din **R.G.U.** aferent

Când construcția este retrasă față de aliniament aceasta poate fi materializată după caz de împrejmuirea terenului.

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

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

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

Clădirile de locuit vor fi amplasate în interiorul parcelei ținând cont de următoarele:

- respectarea regimului de aliniere față de drumurile publice ;
- respectarea distanței minime admise de Codul Civil -Noul cod civil /republicat 2011, între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădite, respectiv de **2,00 m (Art.615);**

- pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar **nu mai mică 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 executării construcțiilor este permisă numai **dacă există posibilități de acces la drumurile publice**, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor:
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus însă cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor carosabile se determină conf. **anexei 4** din R.G.U. în funcție de destinația și capacitatea construcției propuse.
- accesul carosabil nu trebuie să fie obstrucționat și trebuie să fie păstrat liber în permanență.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora .
- accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-iesire fără afectarea altor funcționari sau proprietari .
- servitute de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public) poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului , în scopul exploatarea fondului său, cu obligația de a despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată cât și pe terenurile aparținând domeniului public și se înregistrează în evidențele cadastrale.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore.

*Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0.5 m. **Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3.8 m lățime și 4.2 m înălțime.***

- Utilizări permise

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluiditatea traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- Utilizări admise cu condiții

Pentru construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, autorizarea este permisă **cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.**

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabil corespunzător, în conformitate cu prevederile legii. Numărul și configurația acceselor carosabile se determină conf. **anexei 4** din R.G.U. în funcție de destinația și capacitatea construcției propuse.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură **accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.**

Prin acces pietonal se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi : trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, 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, dacă există.

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 față de drumuri.

Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare din zonele 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 **înălțimii medii a clădirilor 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 inaltimilor 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 gurilor (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** .

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

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 în 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 industrială	Zona industrială se stabilesc prin P.U.Z. , P.U.D. si S.F.

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

■ **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 zona de locuit a comunei Albești sunt :

- **Z.L.M. - ZONĂ REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI – P, P+M, P+1, cu subzonele:**

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

→ **Z.L.M.r.p.** - subzona propusă 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, agrement ;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.
- unități comerciale,
- unități pentru produse de panificație, de alimentație publică și de prestări de servicii.

CAPITOLUL II - utilizare funcțională

■ Art.4 - Utilizările permise sunt :

- locuințe individuale cu caracter rural predominant în subzonele Z.L.M.r. / Z.L.M.r.p.
- modernizări și reparații la clădiri existente,
- construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei, cu excepția subzonelor specificate la art. 5 și 6.

■ Art.5 - Utilizări permise cu condiții s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare în subzonele:

(5.1) - Z.L.M.r.1a.s.; Z.L.M.r.11a.s.; Z.L.M.r.12a.s. ; Z.L.M.r.12a; (zona de protecție a obiectivelor cu valoare de patrimoniu – Biserica "Sf.Voievozi" din localitatea Albești;

(5.2) - Z.L.M.r.1a.cr.; Z.L.M.r.1cr.; Z.L.M.r.2cr.; Z.L.M.r.p.2cr.; Z.L.M.r.3cr.; Z.L.M.r.4cr.; Z.L.M.r.5cr.; Z.L.M.r.6.cr.; Z.L.M.r.7cr.; Z.L.M.r.p.7cr.; Z.L.M.r.8cr.; Z.L.M.r.10cr.; Z.L.M.r.11a.cr.; Z.L.M.r.11.cr.; Z.L.M.r.12cr.; Z.L.M.r.13cr.; Z.L.M.r.p.13cr.; Z.L.M.r.19cr.; Z.L.M.r.20cr.; Z.L.M.r.22cr.; Z.L.M.r.p.23cr.; Z.L.M.r.24cr.; Z.L.M.r.26cr.; Z.L.M.r.p.26cr.; Z.L.M.r.32cr.; Z.L.M.r.33cr.; Z.L.M.r.p.33cr.; Z.L.M.r.34cr.; Z.L.M.r.35cr.; Z.L.M.r.p.35cr.; Z.L.M.r.36cr.; Z.L.M.r.p.36a.cr. ; Z.L.M.r.37cr.; Z.L.M.r.p.37cr.; Z.L.M.r.43cr. și Z.L.M.r.p.43cr.; Z.L.M.r.44cr. și Z.L.M.r.p.44cr. - (zona de protecție a drumurilor publice - respectiv pentru toate loturile cu front la drumurile: național european -E581, național -DN 24, județean -DJ 244M și comunale:DC 46 și DC 164);

(5.3) -Z.L.M.r. 38cf.; (zona de protecție a infrastructurii feroviare);

(5.4) - Z.L.M.r.1e.; Z.L.M.r.2e.; Z.L.M.r.p.3e.; Z.L.M.r.11.e.; Z.L.M.r.p.12e.;Z.L.M.r.13e.; Z.L.M.r.p.13e.; Z.L.M.r.34e.; Z.L.M.r.p.35e.; Z.L.M.r.43e.; Z.L.M.r.p.43.e. -(zona de protecție și siguranță față de linii de înaltă tensiune -LEA 20 Kv);

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

(6.1) - Z.C.r.p.3; Z.C.r.p.5; Z.C.r.p.6; Z.C.r.p.9; Z.C.r.p.13; Z.C.r.p.19; Z.C.r.p.20.; Z.C.r.p.26.;Z.C.r.p.32;Z.C.r.p.33; Z.C.r.p.35; Z.C.r.p.37 - (Interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea proiectului de specialitate, în toate unitățile teritoriale în care sunt propuneri pentru realizarea sau supralargirea unei artere de circulație, realizarea unor intersecții, sau realizarea, reabilitarea și modernizarea podurilor sau podețelor).

(6.2) - Z.L.M.r.1a.s.; Z.L.M.r.9s. ; Z.L.M.r.10s. ;Z.L.M.r.11a.s.; Z.L.M.r.11s.; Z.L.M.r.12.s.; Z.L.M.r.p.26s.; Z.L.M.r.33s.; Z.L.M.r.34.s ;Z.L.M.r.37s. - (suprafețele pentru locuințe situate în subzonele care intra în zona de protecție sanitară, între zonele protejate (locuințe) și o serie de unități care produc disconfort (cimitire, stații de epurare) – interdicție până la întocmirea studiilor de impact avizate de institute specializate)

(6.3) – (Z.L.M.+Z.I.S.s) p.33t (Interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații PUZ, cu obținerea avizului de la Direcția Regională Drumuri și Poduri Iași).

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 însoririi;
- 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 însorire 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 însorire 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 însoririi 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 DISPOZIȚII GENERALE Art. 7, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.**

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

- Z.L.M.r.32cr.; Z.L.M.r.33cr.; Z.L.M.r.p.33cr.; Z.L.M.r.34cr.; Z.L.M.r.34cr.; Z.L.M.r.35cr.; Z.L.M.r.p.35cr. și Z.L.M.r.36cr.;

se va face respectând distanța de:

- **13,00 m** din axul drumului la până la împrejmuiri sau construcții –la **E581 și DN 24**

- Z.L.M.r.1a.cr.; Z.L.M.r.1cr.; Z.L.M.r.2cr.; Z.L.M.r.p.2cr.; Z.L.M.r.5cr.; Z.L.M.r.6.cr.; Z.L.M.r.7cr.; Z.L.M.r.p.7cr.; Z.L.M.r.8cr.; Z.L.M.r.10cr.; Z.L.M.r.11a.cr.; Z.L.M.r.11.cr.; Z.L.M.r.12cr.; Z.L.M.r.13cr.; Z.L.M.r.p.13cr.; Z.L.M.r.36cr.; Z.L.M.r.p.36cr.; Z.L.M.r.37cr. și Z.L.M.r.p.37cr.;

se va face respectând distanța de:

- **12,00 m** din axul drumului la până la împrejmuiri sau construcții –la **DJ 244 M**

- Z.L.M.r.1cr.; Z.L.M.r.3cr.; Z.L.M.r.4cr.; Z.L.M.r.19cr.; Z.L.M.r.20cr.; Z.L.M.r.22cr.; Z.L.M.r.p.23cr.; Z.L.M.r.24cr.; Z.L.M.r.26cr.; Z.L.M.r.p.26cr.; Z.L.M.r.37cr.; Z.L.M.r.43cr. ; Z.L.M.r.p.43cr.; Z.L.M.r.44cr.și Z.L.M.r.p.44cr.;

se va face respectând distanța de:

- **10,00 m** din axul drumului la până la împrejmuiri sau construcții -la **DC 46 și DC 164**

Pentru amplasamentele în extravilan - amplasarea se va face respectând distanța **de minim 50 m** de la marginea părții carosabile până la construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor naționale europene **DN 24 (E581:Tecuci -Crasna) și DN 24B (E581:Crasna -Huși) , de minim 30 m** de la marginea părții carosabile până la construcțiile propuse la **DN 24 (Crasna-Vaslui), la DJ 244M** și de **minim 20m la DC 46 și DC 164 ;**

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații autorizarea de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al

aliniamentului opus. In sensul prezentului regulament, 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 celui 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, clădiri imediat invecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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

Lucrarile de modernizare sau constructiile noi trebuie să se armonizeze cu construcțiile existente în ceea ce priveste forma, dimensiunile și culorile. Acestea din urmă se vor armoniza cu cele naturale, pentru asigurarea decenței ambiantului.

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 arhitecturala 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 imprejmuiri

■ **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**.

Autorizația de construire va conține obligația **menținerii sau creării de spatii verzi și plantate**.

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

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

Inaltimea maximă considerată necesară pentru protectia proprietatii este de **2,0 m**.

Pentru toate categoriile de imprejmuiri 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 INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

CAPITOLUL I - generalitati

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

- ➔ **constructii administrative** ;
 - Z.I.S.a. - constructii administrative existente: **Z.I.S.a.1 și Z.I.S.a.33;**
- ➔ **construcții administrative alte categorii instituții publice si servicii**
 - Z.I.S.S. - construcții administrative alte categorii instituții publice existente: **Z.I.S.S.36 și Z.I.S.S.37 ;**
- ➔ **constructii de cultură;**
 - Z.I.S.c. - constructii de cultură existente: **Z.I.S.c.11;**
 - **Z.I.S.c.p** - constructii de cultură propuse: **Z.I.S.c.p.19**
- ➔ **constructii de învățământ;**
 - **Z.I.S.î** - constructii de invatamant existente: **Z.I.S.î.1; Z.I.S.î.11; Z.I.S.î. 19; Z.I.S.î.26; Z.I.S.î.36 și Z.I.S.î.43;**
 - **Z.I.S.î.p.** - constructii de învățământ propuse: **Z.I.S.î.p.1 ; Z.I.S.î.p.19;**
- ➔ **construcții de sănătate;**
 - **Z.I.S.h.** - constructii de sănătate existente **Z.I.S.h.1; Z.I.S.h.34;**
- ➔ **construcții de asistență socială ;**
 - **Z.I.S.as p.** - constructii pentru asistență socială propuse **Z.I.S.as.p.6;**

- ➔ **construcții de cult;**
 - **Z.I.S.ct.** - construcții de cult existente: **Z.I.S.ct.1; Z.I.S.ct.11; Z.I.S.ct.19 ;Z.I.S.ct.20; Z.I.S.ct.24 ; Z.I.S.ct.26; Z.I.S.ct.30; Z.I.S.ct.34; Z.I.S.ct.36 ;Z.I.S.ct.43 și Z.I.S.ct.44;**
 - **Z.I.S.ct.** - construcții de cult propuse: **Z.I.S.ct.p.7 și Z.I.S.ct.p.44;**
 - ➔ **construcții comerciale;**
 - Z.I.S.co.** -construcții comerciale existente: **Z.I.S.co.1; Z.I.S.co.2;Z.I.S.co.8; Z.I.S.co.11; Z.I.S.co.12; Z.I.S.co.19;Z.I.S.co.20; Z.I.S.co.23;Z.I.S.co.24; Z.I.S.co.26; Z.I.S.co.33; Z.I.S.co.35 ; Z.I.S.co.37; Z.I.S.co.43 și Z.I.S.co.44;**
 - Z.I.S.co.p.** -construcții comerciale propuse: **Z.I.S.co.p.11; Z.I.S.co.p.33 și Z.I.S.co.p.35;**
 - ➔ **alte categorii institutii publice sau servicii**
 - Z.I.S.s.** -alte categorii institutii publice si servicii existente: **Z.I.S.s.11;Z.I.S.s.19; Z.I.S.s.36 și Z.I.S.s.37;**
 - Z.I.S.s.p.**-alte categorii institutii publice si servicii propuse: **Z.I.S.s.p.11;Z.I.S.s.p.33 și Z.I.S.s.p.35;**
- **Art.2 - Funciunea dominantă a zonei :** institutii publice si servicii
Zona este compusa din :
- * terenuri pentru construcții administrative **existente**, în cadrul subzonelor **Z.I.S.a.**;
 - * terenuri pentru construcții administrative alte categorii **existente**, în cadrul subzonelor **Z.I.S.Z.**;
 - * terenuri pentru construcții de cultură **existente /propuse Z.I.S.c./ Z.I.S.c.p.**;
 - * terenuri pentru construcții de învățământ **existente/propuse** în cadrul subzonelor **Z.I.S.î. / Z.I.S.î.p.**;
 - * terenuri pentru construcții de sănătate **existente** în cadrul subzonelor **Z.I.S.h . /Z.I.S.h.p.**
 - * terenuri pentru construcții de asistență socială **/propuse** în cadrul subzonelor **Z.I.S.as.p.**
 - * terenuri pentru construcții de culte **existente/propuse** în cadrul subzonelor **Z.I.S.ct. / Z.I.S.ct.p** ;
 - * terenuri pentru construcții comerciale **existente /propuse**, în cadrul subzonelor **Z.I.S.co./ Z.I.S.co.p.**;
 - * terenuri pentru alte categorii de institutii publice si servicii **existente/propuse** în cadrul subzonelor **Z.I.S.s. / Z.I.S.s.p.**;
- **Art.3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :**
- locuirea;
 - industrii nepoluante;
 - spații verzi amenajate;
 - accese pietonale și carosabile;
 - rețele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare funcțională

- **Art.4 - Utilizarile permise în zona I.S.** sunt instituțiile publice , serviciile și funcțiunile complementare acestora (cu excepția subzonelor specificate la **art.5 și 6** din prezentul capitol).
- **Art.5 - Utilizări permise cu condiții** s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul general de urbanism și legislația în vigoare pentru, respectiv zona de protecție a drumurilor publice.
- Se pot realiza institutii publice si servicii in toate subzonele **Z.I.S** , *in intravilanul localităților* comunei Albești, cu condiția respectării :
- ✓ - **13 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.I.S.** posibil a fi propuse, cu aliniament la drumurile naționale europene **DN 24 (E581:Tecuci-Bârlad-Crasna) și DN 24B (E581:Crasna -Huși)** și la drumul național **DN 24 (Crasna -Vaslui)** din :**U.T.R.32 ; U.T.R.33; U.T.R.34; U.T.R.35 și U.T.R.36;**
 - ✓ - **12 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.I.S.** posibil a fi propuse, cu aliniament la drumul județean **D.J. 244M** din: **U.T.R.1; U.T.R.2; U.T.R.5; U.T.R.6; U.T.R.7; U.T.R.8; U.T.R.11;U.T.R.13; U.T.R.36 și U.T.R.37.**

- ✓ - **10 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.I.S.** posibil a fi propuse, cu aliniament la drumurile comunale: **DC 46 din U.T.R.1;U.T.R.3;U.T.R.4;U.T.R.19;U.T.R.20; U.T.R.22; U.T.R.23; U.T.R.24 ;U.T.R.26** și la **DC 164 din U.T.R.37; U.T.R.43 și U.T.R.44;**
- ✓ - minimum **50m** de la marginea părții carosabile până la construcțiile posibil a fi propuse, cu aliniament la drumul național european **E581(Bârlad-Huși)- în extravilanul localităților.**
- ✓ - minimum **30m** de la marginea părții carosabile până la construcțiile posibil a fi propuse, cu aliniament la **DN 24 (Crasna -Vaslui)și DJ 244M - în extravilanul localităților.**
- ✓ - minimum **20 m** de la marginea părții carosabile până la construcțiile posibil a fi propuse, cu aliniament la drumurile comunale **DC 46 și DC 164 în extravilanul localităților;**

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata **vecinătate a cimitirelor : Z.I.S.ct.11 ;Z.I.S.ct.26; Z.I.S.ct.30 ;Z.I.S.ct.34 și Z.I.S.ct.44 și în vecinătatea** stațiilor de epurare **Z.T.E.p.18 și Z.T.E.p.41,** trebuie să țină seama de prevederile **Ord.119/2014**(distanțele minime de protecție sanitară într-o serie de unități care produc disconfort și zonele protejate (locuințe dotate, spații verzi) : - cimitir - 50 m (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie);
- stații epurare ape uzate -300m

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate:
- **extinderea cimitirilor se face cu respectarea prevederilor legale.**

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

(6.1) –[**Z.I.+Z.I.S.(co+s)**]**p.33t** (*Interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații PUZ, cu obținerea avizului de la Direcția Regională Drumuri și Poduri Iași*).

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** - în condițiile respectării prevederilor **art.17** din **R.G.U.** (anexa 3).

Institutiile publice sau serviciile vor fi orientate astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. La construcțiile comerciale depozitele, centrele de lucru, bucătăriile și spațiile de parcare vor fi orientate spre nord, spațiilor pentru public să li se asigure însorire.

Pentru toate institutiile publice care vor fi propuse în comuna Albești, se va prelua în cadrul documentațiilor de urbanism condițiile și recomandările de orientare față de punctele cardinale în funcție de specificul clădirii

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

Amplasarea clădirilor pentru institutii publice sau servicii din cadrul localitatilor, inclusiv din zona centrala va ține seama de distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu .

■ **Art.9 - amplasarea față de aliniament** - conform *art.9.IV.1 – Z.C. - ZONA CENTRALA* - zona pentru institutii publice și servicii, cu excepția subzonelor cu clădiri existente.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

■ **Art.10 - accese carosabile** - în condițiile respectării prevederilor **art.25** din **R.G.U.(anexei 4)**

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul și configurația acceselor carosabile se determină conform **anexei 4** din R.G.U., în funcție de destinația construcției propuse (*vezi și cap. IV.1.(ZONA CENTRALA) subcap. III.2. art. 11- Accese carosabile, din prezentul R.L.U.*).

■ **Art.11 - accese pietonale**

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni. Căile pietonale sunt dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și anume:

- ✓ - trotuare pentru circulația curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii;
- ✓ - alei pietonale cu transee independente de circulația carosabilă;

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară - în condițiile respectării prevederilor art. 28 și art.29 din R.G.U.

Orice construcție destinată serviciilor sau instituțiilor publice, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei și canalizare. În prezent, la nivelul comunei, nici o localitate nu dispune de rețele de alimentare cu apă și canalizare (cu excepția loc. Corni Albești -unde este executată parțial alimentarea cu apă -cca.60%), dar prin documentațiile elaborate și preluate de Primăria Albești (documentații la nivel de PTh+D.E.) și în funcție de fondurile disponibile se vor realiza și în cele două **localități -Albești și Crasna**, sisteme centralizate pentru alimentarea cu apă, urmând racordarea și branșarea instituțiilor publice existente la rețelele publice, inclusiv și instituțiile propuse după eliberarea prezentei documentații.

III.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

■ **Art.12- parcelare - în condițiile respectării art. 30 din R.G.U.**

La clădirile pentru instituții publice sau servicii, inclusiv din zona centrală, parcelarea sau reparcelarea vor ține seama de specificul țesutului rural în zona respectivă.

Pentru realizarea unei parcelări necesare construcțiilor destinate instituțiilor publice și serviciilor, se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

■ **Art.13 - înălțimea construcțiilor**

Pentru instituțiile publice sau servicii din cadrul zonelor rurale inclusiv din zona centrală, înălțimea construcțiilor va respecta, nivelul clădirilor imediat învecinate..

În cazuri speciale, când se dorește depășirea nivelului de înălțime existent, acesta se va susține printr-un -Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) avizat și aprobat conform legii.

■ **Art.14 - aspectul exterior al construcțiilor - în condițiile respectării prevederilor art. 32 din R.G.U.**

La construcția unei clădiri destinate instituțiilor publice și serviciilor se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei.

În vederea identificării modului în care proiectul pentru clădire urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale se va ține cont de:

- conformarea clădirii;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fatadelor și amplasarea golurilor.

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

În condițiile respectării prevederilor art.15 din R.G.U. - autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită

conform **anexei 2** din R.G.U., în funcție de destinația clădirii, menținându-se pe cât posibil spațiile verzi existente.

IV.4 Z.A. - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

CAPITOLUL I - generalitati

■ **Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc în cadrul zonei cu unități agricole a comunei Albești sunt :

➔ subzonele – **Z.A.** - unitati agricole existente: **Z.A.19 ; Z.A.20; Z.A.23; Z.A.24; Z.A.26; Z.A.34; Z.A.36; Z.A.38 și Z.A.49;**

■ **Art.2 - Functiunea dominanta a zonei** : Zona unitati agricole

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

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

CAPITOLUL II - utilizare funcțională

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

■ **Art.5 - Utilizari permise cu conditii** s-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul general de urbanism și legislația în vigoare.

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

- ✓ - **13 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.A.** posibil a fi propuse, cu aliniament la **E581 și DN 24** din: **U.T.R.34** dar și din **U.T.R.33, U.T.R.34, U.T.R.35 și U.T.R.36;**
- ✓ - **12 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.A.** posibil a fi propuse, cu aliniament la **DJ 244M** din: **U.T.R.1; U.T.R.2; U.T.R.5; U.T.R.6; U.T.R.7; U.T.R.8; U.T.R.11; U.T.R.13; U.T.R.36 și U.T.R.37.**
- ✓ - **10 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.A.** posibil a fi propuse, cu aliniament la **DC 46 și DC 164** din: **U.T.R.1; U.T.R.3; U.T.R.4; U.T.R.19; U.T.R.20; U.T.R.22; U.T.R.23; U.T.R.24 ; U.T.R.26 ; U.T.R.37; U.T.R.43 și U.T.R.44;**
- ✓ - minimum **50m** de la marginea părții carosabile până la constructiile posibil a fi propuse, cu aliniament la **E581 si DN24 -în extravilanul localităților.**
- ✓ - minimum **30m** de la marginea părții carosabile până la constructiile posibil a fi propuse, cu aliniament la **DN 24 si DJ 244 M -în extravilanul localităților ;**
- ✓ - minimum **20 m** de la marginea părții carosabile până la constructiile posibil a fi propuse, cu aliniament la **DC 46 și DC 164 -în extravilanul localităților;**

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

■ **Art.7 - Utilizari interzise**

Se interzice amplasarea unitatilor, pe amplasamente situate sub distanțele minime de protecție (față de locuințe, instituții, zone agrement) stabilite de **Ordinul nr 119/2014.**

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 întreținerea 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 - 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.A.** sa se faca in urma intocmirii 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 – generalități

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

- **Z.P.sp.** -subzone spatii verzi amenajate-sport **propuse:-**
 - **Z.P.sp.p.3** (bază sportivă propusă-Albești)
- **Z.P.** -subzone spatii verzi, parc agrement si loc de joaca pentru copii, **existente**
 - **Z.P.1** (Spațiu verde amenajat-la Primărie);
 - **Z.P.11** (Spațiu verde amenajat-Monument eroi);
 - **Z.P.33** (Spațiu verde troiță);
- **Z.P.p.**-subzone spatii verzi amenajate, parc,zone agrement si loc de joaca pentru copii, **propuse :**
 - Z.P.p.6** (spațiu verde amenajat, recreere -complex social propus Albești);
 - Z.P.p.11** (parc localitate și centru joacă copii -Albești);
 - Z.P.p.11** (spațiu verde amenajat și loc joacă copii -grădinița Albești);
 - Z.P.p.19** (parc și loc de joacă copii Corni-Albești);
 - Z.P.p.20** (amenajare spații verzi Corni-Albești);
 - Z.P.p.23** (amenajare spațiu verde Corni-Albești);
 - Z.P.p.36** (parc și loc de joacă copii propus -Crasna);
 - Z.P.p.43** (parc și loc de joacă copii propus - Gura Albești);
 - Z.P.p.44** (spațiu verde amenaj -Gura Albești);
- **Z.P.pp.p.** -Subzone spatii verzi naturale, plantații, **propuse :**
 - **Z.P.pp.p.2; -Z.P.pp.p.7; Z.P.pp.p.13;Z.P.pp.p.26; Z.P.pp.p.35; Z.P.pp.p.36 și Z.P.pp.p.44** (perdele de protecție);

■ 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);
- accese 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 Albești.

■ 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, dispariția vegetatiei și poluarea vizuala;
- depozitarea de deșeuri.

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

CAPITOLUL I - generalitati

■ **Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de gospodărie comunală a localității Albești sunt :

- ➔ - **Z.G.C.p.** - subzona gospodărie comunală propuse (puncte colectare deșeuri în execuție) respectiv: **Z.G.C.p.1; Z.G.C.p.11; Z.G.C.p.12; Z.G.C.p.19; Z.G.C.21; Z.G.C.23 ; Z.G.C.p.26; Z.G.C.35 și Z.G.C.44**
- ➔ - **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.26 și Z.G.C.p.48;

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

Zona este compusa din dotari de gospodarie comunala 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 protecție.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

■ **Art.4 - Utilizarile permise** , în zona **Z.G.C.** sunt construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității - amenajări salubritate.

■ **Art.5 - Utilizari permise cu conditii** - toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodaririi 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 igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014), prin care se prevăd următoarele:

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

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei **Z.G.C.** trebuie sa țină seama de distantele minime de protectie sanitara intr-o serie de unitati 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 urmări :

- 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 gunoiului ;
- 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 Albești sunt:

- **Z.T.E.** - subzona retele tehnico-edilitare existente, respectiv: **Z.T.E.1;Z.T.E.8;Z.T.E.11; Z.T.E.19;Z.T.E.24;Z.T.E.26; Z.T.E.28 ;Z.T.E.31; Z.T.E.34 și Z.T.E 43.;**
- **Z.T.E.p.** -subzona retele tehnico-edilitare propuse : **Z.T.E.p.14; Z.T.E.p.15; Z.T.E.p.16; Z.T.E.p.17; Z.T.E.p.18; Z.T.E.p.29; Z.T.E.p.41; Z.T.E.p.42;Z.T.E.p.42*; Z.T.E.p.44; Z.T.E.p.45 și Z.T.E.p.46;**

■ **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**
- ✓ - **condițiile de protecție** a rețelilor tehnico-edilitare si **servituțiile** 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 în care se amplasează ținând 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 vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

IV.8 Z.C. - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

CAPITOLUL I - generalități

■ **Art.1 - Tipurile de subzone funcționale** care se intalnesc în cadrul zonei pentru căi de comunicație a comunei Albești, 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 căi de comunicație rutiere **existente** (trasee rețele, poduri, intersecții, dar și construcții aferente -servicii de transport rutier-clătari) ;
- **Z.C.r.p.** -subzona căi de comunicație rutiere **propuse** (trasee noi, intersecții, poduri propuse) sau supralărgirii pe traseele existente,în subzonele:**Z.C.r.p.3; Z.C.r.p.5;Z.C.r.p.6;Z.C.r.p.9; Z.C.r.p.13; Z.C.r.p.19; Z.C.r.p.20; Z.C.r.p.26; Z.C.r.p.33; Z.C.r.p.35; Z.C.r.p.37 și Z.C.r.p.44;**

- CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARE;

ZC.f - subzona căi de comunicație feroviare **existente /propuse pentru modernizare:**
Z.C.f.39

■ **Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei :căi de comunicație și construcții aferente.**

Zona este compusă din terenuri pentru :

- căi de comunicație rutieră, feroviară și construcțiile aferente **existente**, în cadrul subzonelor **ZC.r** și **Z.C.f.**

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

- servicii compatibile funcției de baza a zonei.
- rețele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare funcțională

■ **Art.4 - Utilizările permise în zona Z.C.r. și Z.C.f. sunt :**

- întreaga rețea de strazi din intravilan aparținând domeniului public
- *întreaga rețea de cai ferate din intravilan aparținând domeniului statului*
- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale ;
- spații de staționare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare, alei pentru cicliști;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale și fasii verzi intermediare;
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive;

■ **Art.5. Interdicții temporare** - se stabilesc în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- lărgirea unor strazi sau realizarea unor noi artere de circulație, intersecții;
- realizarea , modernizarea și amenajarea de poduri.

CAPITOLUL III - privind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor aferente

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- ✓ - Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și 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 toată zona **ZCr**, caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control -vor fi conform necesităților tehnice și normelor specifice și se va urmări respectarea amenajărilor propuse în proiectele de specialitate;
 - ✓ - Aspectul exterior: se recomandă ca noile clădiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasarea, dimensionarea lor aspectul zonei în care se înscriu;
 - ✓ - Organizarea incintelor se va face ținând 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 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 **O.G nr.7 /2010** pentru modificarea și completarea **O.G. 43/1997 și, de Legea 198 /2015** - privind aprobarea Ordonanței Guvernului 7/2010, pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului 43/1997, privind regimul drumurilor privind regimul drumurilor și de H.G. nr. 36/1996

- Zonele de siguranță și de protecție - ale căilor de comunicație feroviare vor ține seama de prevederile O.U.G. nr.12/1998 (cu modificările și completările ulterioare prin O.U.G nr.55 /din 16 iunie 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 întâlnesc în cadrul zonei de mica industrie, prestări de servicii în cadrul localităților și a teritoriului administrativ al comunei Albești sunt:

- ➔ **Z.I.** - subzona mica industrie, prestări de servicii – **existente:** **Z.I.1; Z.I.25; Z.I.26; Z.I.33; Z.I.34; Z.I.35 și Z.I.36;**
- ➔ **Z.I.p.**-subzona mica industrie, prestări de servicii –**propuse:** **Z.I.p.11, Z.I.p.33; și Z.I.p.35;**

■ **Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei :** mica industrie, prestări de servicii, spații de depozitare.
Zona este compusă din terenuri pentru unități de mica industrie, prestări de servicii **existente/ propuse** în cadrul subzonelor **ZI** și **ZI.p.**

■ **Art.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei** sunt: - servicii;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare;

CAPITOLUL II - utilități funcționale

■ **Art.4. Utilitățile permise:** în subzona **ZI / ZI.p.** sunt permise unități de mica industrie, prestări de servicii și funcțiunile complementare acestor activități.

■ **Art.5. Utilizări permise cu condiții** se stabilesc numai în zonele unde este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul general de urbanism și legislația în vigoare .

* se pot realiza unități industriale **ZI.p.** cu aliniament la drumurile publice, în condițiile respectării zonei de protecție a drumurilor publice respectiv:

- ✓ - **13 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.I.** posibil a fi propuse, cu aliniament la **DN 24 și E581** din: **U.T.R.32; U.T.R.33; U.T.R.34; U.T.R.35 și U.T.R.36;**
- ✓ - **12 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.I.** posibil a fi propuse, cu aliniament la **DJ 244 M** din: **U.T.R.1; U.T.R.2; U.T.R.5; U.T.R.6; U.T.R.7 ; U.T.R.8; U.T.R.11; U.T.R.12; U.T.R.13 U.T.R.36 și U.T.R.37;**
- ✓ - **10 m** din ax - pentru toate subzonele **Z.I.** propuse, în intravilan, cu aliniament la **DC 164** din **U.T.R.1; U.T.R.3, U.T.R.4; U.T.R.19; U.T.R.20; U.T.R.22; U.T.R.23; U.T.R.24; U.T.R.26 și cu aliniament la DC 164 din: U.T.R.37; U.T.R.43; U.T.R.44;**
- ✓ - **minimum 50m** de la marginea părții carosabile până la construcțiile posibil a fi propuse, cu aliniament la **E581 (Bârlad -Crasna-Huși) -în extravilanul localităților.**
- ✓ - **minimum 30m** de la marginea părții carosabile, până la construcțiile posibil a fi propuse, cu aliniament la **DN 24 (Crasna-Vaslui) și DJ 244M - în extravilanul localităților.**
- ✓ - **minimum 20 m** de la marginea părții carosabile, până la construcțiile posibil a fi propuse, cu aliniament la **DC 46 și DC 164 - în extravilanul localităților.**

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

(6.1) **[Z.I.+Z.I.S.(co+s)]p.33t** (*Interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații PUZ, cu obținerea avizului de la Direcția Regională Drumuri și Poduri Iași*).

■ **Art.7 Utilizări interzise**

- Amplasarea de unități care prezintă pericol tehnologic sau a caror poluare depășește limitele parcelei.

- Amplasarea spre drumurile publice **E581, DN 24, DJ 244 M, DC 46 și DC 164**, care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozit de deseuri, combustibili solizi, etc.);

Astfel de unitati vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în localități și vor fi mascate cu perdele de vegetație înaltă și medie.

CAPITOLUL III - privind condițiile 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.**
Constructiile vor avea volume simple si un aspect comparabil cu caracterul zonei .
Se va urmări ca prin volumetrie si aspectul exterior, noile constructii sa nu intre in contradictie cu aspectul general al zonei inconjuratoare.

■ **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, spatii verzi si imprejmuiri

■ **Art.17 - parcaje** - conf. **art.33** din **R.G.U.**
Suprafetele parcajelor se determina in functie de specificul activității conf. **anexei 5** din **R.G.U.**

■ **Art. 18 - spatii verzi** - conf. **art. 34** din **R.G.U.**
Suprafata spatiilor verzi si plantatii se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi, plantatii și alinamente cu rol de protecție , în funcție de categoria constructiei, dar nu mai puțin de 20% din suprafata totală a terenului, **conf. anexei 6** din **R.G.U.**

■ **Art.19 - imprejmuiri**- conf. **art. 35** din **R.G.U.**
Aspectul imprejmuirilor va avea aceleasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.
Categoria de imprejmuire-opaca sau transparenta sau sub forma de gard viu, se stabileste in functie de caracteristicile constructiilor propuse.

IV 10 Z.S. - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Nu este cazul. Pe teritoriul comunei Albești nu există zone speciale.

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, în subzonele; existente :**(Z.V.N.+Z.T.R.) 5d.;** **(Z.V.N.+Z.T.R.) 6d.;****(Z.V.N.+Z.T.R.) 9d. ;(Z.V.N.+Z.T.R.) 10d.;**
(Z.V.N.+Z.T.R.)19d.; **(Z.V.N.+Z.T.R.) 22d.;** **(Z.V.N.+Z.T.R.) 26d.;****(Z.V.N.+Z.T.R.) 37d. și**
(Z.V.N.+Z.T.R.)44d.

- **în funcție 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 micsora si se poate construi cu avizul factorilor de specialitate.

V. ANEXA

CONDITII DE PROTECTIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

* REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

- **STAS 8591/1-97** - ' Rețele edilitare subterane, conditii de amplasare " stabileste distantele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri , functie de asigurarea executiei lucrarilor , exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare, respectiv:

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet ;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanta de min. 3 m. de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersectii la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

- **Conf. "Normelor de igienă "**privind mediul de viață al populației aprobate prin **O.M.S.**

119/2014 menționăm:

Art. 11 (1) *Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației:*

- stațiile de epurare ale apelor uzate - **300 m**
- stații de epurare de tip modular (containerizate) - **100 m;**

* REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

(conf.Norma tehnica din 2007- privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I

De-a lungul liniilor electrice aeriene existente pe teritoriul comunei ALBEȘTI, este necesar a se respecta un culoar de protecție 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 în apropierea obiectivelor energetic existente (statii și posturi de transformare ,linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate EON VASLUI.

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

* REȚELE TRANSPORT GAZE NATURALE

(conf.Norme tehnice pentru proiectarea și executarea conductelor de alimentare din amonte și transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr.1220/2006)

- **zona de siguranță – 200 m** din axa conductei pe ambele părți (include și zona de protecție a conductei)
- **zona de protecție – 20 m** din axa conductei pe ambele părți În zona de protecție sunt **interzise** construirea de clădiri ;

Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.

CAPITOLUL C - PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R.

U.T.R.1 Sat Albești – Zona centrală

1. PERMISIUNI

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

- minimum **12 m** din axul drumului până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DJ244M;**
- minim **10m** din axul drumului până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DC 46;**

- Se pot realiza construcții cu funcțiunea de locuință și anexe gospodărești, cu un regim de înălțime P, P+M, P+1E, cu respectarea alinimentului :
 - minimum **12 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DJ244M**;
 - minimum **10m** din axul drumului -pană la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DC 46**;
- Se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, renovări, extinderi pe propriile parcele și lucrări de îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente, în condițiile legii.
- Pot fi autorizate lucrări de îndepărtare a construcțiilor provizorii ce afectează 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 menționate la **Cap.A** (Dispoziții generale)
- Autorizarea de noi construcții se va face cu respectarea prescripțiilor comune din **Cap.B** (Dispoziții generale) **și IV 1** (Zona centrală)
- Amplasarea unităților industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe și care nu sunt direct legate de activitățile permise, în zona centrală este interzisă.
- În certificatele de urbanism se vor solicita avizele și acordurile necesare legate de racordurile la utilitățile existente și de măsurile de protecție 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 - 13 Sat Albești și UTR -uri 14-18 (afere locale)

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 :
 - minimum **12m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DJ 244 M**
 - minimum **10 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DC 46**;
- 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 recomandă regim de înălțime P; P+M; P+1E cu respectarea alinimentului, respectiv:
 - minim **12 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DJ 244 M**
 - minim **10 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DC 46**
- Se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, renovări, extinderi pe propriile parcele și lucrări de îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente, în condițiile legii.
- Pot fi autorizate lucrări de îndepărtare a construcțiilor provizorii ce afectează 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, față de drumurile publice (DJ 244 M și DC 46 care traversează localitatea) :

- minimum **12 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul **DJ 244M**;
- minimum **10 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul **DC 46**;

■ 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 (captări 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 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.

■ Se va respecta zona de protecție sanitară de **300m** la stația de epurare propusă în localitate sau redusă la minim **30 m** (în funcție de specificațiile tehnice ale stației de epurare ce se va realiza).

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

■ Zona de protecție a obiectivelor cu valoare de patrimoniu, este delimitată conf.pl. 4A -pe baza reperelor geografice și urbanistice, de jur împrejurul monumentului istoric în intravilanul localității, respectiv:

- **monumentul istoric:** BISERICA "SF.VOIEVOZI"

conf. L.M.I./2010 – poz. 170 VS -II- m -B - 06714 datare 1873-1875

Pentru orice intervenție asupra monumentului istoric protejat și asupra imobilelor sau terenurilor din zona de protecție a monumentului istoric -se va elabora documentație P.U.Z. - pentru care 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.

■ În certificatele de urbanism se vor solicita avizele și acordurile necesare legate de racordurile la utilitățile existente, de măsurile de protecție a mediului (după caz), de unele reglementări stabilite (documentații PUZ) și de utilizările cu anumite condiții: zona de protecție a monumentului istoric, (zona de protecție a sitului arheologic -din extravilan), zona de protecție a drumurilor publice;

U.T.R. 19-26 Sat Corni-Albești și UTR -uri 27-21 (afere locale)

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+IE, cu respectarea alinimentului :

-minimum **10 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DC46**;

■ 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 **10 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DC 46**;

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

■ Pot fi autorizate lucrari de indepartare a construcțiilor 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 **10 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DC 46**;

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

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

2. CONDITIONĂRI ȘI RESTRICȚII

■ Autorizarea de noi construcții se va face cu respectarea prescripțiilor 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 **300m** la stația de epurare propusă în localitate **sau redusă la minim 30 m** (în funcție de specificațiile tehnice ale stației de epurare ce se va realiza).

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

■ **Zona de protecție a obiectivelor cu valoare de patrimoniu, este delimitată conf.pl. 1 -pe baza reperelor geografice și urbanistice, de jur împrejurul monumentului cu valoarea de patrimoniu respectiv:**

- **zona arheologică** "CETATE" situată în **extravilan** - la cca.6 km E de sat și la 300m S-SV de locul fostului schit Vladnic (în pădure), tarla 13, parcela 249;

Pentru orice intervenție asupra zonei protejate (CETATE) și asupra imobilelor sau terenurilor din zona de protecție a monumentului istoric -se va elabora documentație P.U.Z. - pentru care 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.

- 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.

Prin prezenta documentație, s-a stabilit o zonă de protecție de 500 m -conform planșei 1 Încadrarea în teritoriu administrativ.

■ 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, zona de protecție a obiectivelor cu valoare de patrimoniu);

U.T.R. 32-39 Sat Crasna și UTR -uri 40 -41-42-42* (afere localeității)

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 :

- minimum **13 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului național european **E581** și a drumului național **DN 24**;
- minimum **12 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DJ 244 M**;
- minimum **10m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DC 164**;

■ 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 și servicii, prestări de servicii, etc (Z.I.S.). Se recomandă regim de înălțime P; P+M; P+1E cu respectarea alinimentului, respectiv:

- minimum **13 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului național european **E581** și drumului național **DN 24**;
- minimum **12 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DJ 244 M**;
- minimum **10 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DC 164**;

■ Se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, renovări, extinderi pe propriile parcele și lucrări de îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente, în condițiile legii.

■ Pot fi autorizate lucrări de îndepărtare a construcțiilor provizorii ce afectează 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 nepoluante (Z.I.) sau unități agricole, (Z.A.- ferme vegetale), cu respectarea alinimentului față de drumurile publice:

- minimum **13 m** din axul drumului- până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului național european **E581** și drumului național **DN 24**;
- minimum **12 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DJ 244 M**;
- minimum **10 m** din axul drumului-până la împrejuriri sau construcții în cazul drumului **DC 164**;

■ 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 zonei de protecție față de infrastructura feroviară;

- **100 m** din axul căii ferate până la împrejuriri sau construcții în **liniei ferate Tecuci -Iași**;

■ Se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, renovări, extinderi pe propriile parcele și lucrări de îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente, în condițiile legii.

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

■ Delimitarea zonelor de protecție sanitară cu regim sever de restricție și a perimetrului hidrogeologic (captare apă 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 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
- Se va respecta zona de protecție sanitară de **300m** la stația de epurare propusă în localitate **sau redusă la minim 30 m** (în funcție de specificațiile tehnice ale stației de epurare ce se va realiza).
- 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** lățime 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.prevederile O.U.G. nr.12/1998 (cu modif.și compl.ulterioare din O.U.G nr.55 /16.06.2011)
- Zona de **siguranță și de protecție - a conductelor de gaze naturale** **este de 200 m**, respectiv de **20m** - din axa conductei pe ambele părți .
(conf.Norme tehnice pentru proiectarea și executarea conductelor de alimentare din amonte și transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr.1220/2006);
Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.
- Se va elabora documentația PUZ, cu obținerea avizului de la *Direcția Regională Drumuri și Poduri Iași (ptr. accesul în DN 24)-în zona în care s a instituit interdicția de construire -UTR 33 (conform plansei 4C-M).*
- 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, zona de protecție a infrastructurii feroviare, zona de siguranță și de protecție a conductelor de gaze naturale**);

U.T.R. 43-44 Sat Gura Albești și UTR -uri 45-46 (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 **10 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DC 164;**
- 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 recomandă regim de înălțime P; P+M; P+1E cu respectarea alinimentului, respectiv:
 - minim **10 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DC 164;**
- Se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, renovări, extinderi pe propriile parcele și lucrări de îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente, în condițiile legii.
- Pot fi autorizate lucrări de îndepărtare a construcțiilor provizorii ce afectează 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 nepoluante (**Z.I.**) sau unități agricole, (**Z.A.-** ferme vegetale), cu respectarea alinimentului față de drumurile publice:
 - minim **10 m** din axul drumului-până la împrejurimi sau construcții în cazul drumului **DC 164;**

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 ;

■ Se va respecta zona de protecție sanitară de **300m** la stația de epurare propusă în localitate **sau redusă la minim 30 m** (în funcție de specificațiile tehnice ale stației de epurare ce se va realiza).

■ 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** lățime 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 (după 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 si zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice fata de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei.

(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție si de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 si 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 si 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 si 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 si obiectivele învecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distanțelor de siguranță prezentate în anexele nr. 4a si 4b. La traversări ale obiectivelor de către LEA se vor lua măsuri de siguranță si protecție privitoare la aceasta, conform prevederilor din NTE 003/04/00.

Art. 19. -

(1) Prin derogare de la art. 18, dimensiunile (lățimile) zonei de protecție si de siguranță pentru liniile electrice aeriene pot fi mai mari decât cele prevăzute la articolul menționat, în cazurile si 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 trafa 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. - Muzee

1.5.3. - Biblioteci

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, orașenesc, 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 funcțională, 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 grădină 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, țințele 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

ACCESE 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 lăţime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere.
- 4.10.3. - Numărul acceselor şi conformarea lor se vor face în funcţie de categoria şi 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 lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe 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 lăţime;
 - 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 lăţime;
 - 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 lăţime minimă de 3 m și o înălţime 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 alinamente 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