

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA VLADENI - JUDEȚUL IAȘI

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- **BENEFICIARI:** ***PRIMARIA COMUNEI VLADENI –
JUDEȚUL IAȘI***
- **PROIECTANT:** **BIROU ARHITECTURA3**
CIF19772443
tel. 0721 464646
- **DATA ELABORĂRII:** **PR. NR. 74 ; 2017 – 2021**
CONTRACT NUMAR 74/2015

COLECTIV DE ELABORARE

- SEF PROIECT - arh. IOAN ANGELA
- URBANISM - arh. IOAN ANGELA
- REAMBULARE TOPO - ing. IONEL CRISTINEL
- ECHIPARE EDILITARĂ - ing. FILIP VASILE
- GEO - ing. DIACONESCU IULIAN
- CĂI DE COMUNICAȚI - ing. VIZITIU DRAGOS
- DESEN ȘI TEHNOREDACTARE - arh. IOAN ANGELA

REGULAMENT DE URBANISM

CUPRINS

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

VII. ANEXA NR. 1 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI

VIII. ANEXA NR. 2- NECESARUL DE PARCAJE

IX. ANEXA 3 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI VLADENI

NOTĂ:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTĂ PRIN CORELAREA CU **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM** (CAP.VII) ȘI CU **GHIDUL CUPRINZAND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE**, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREȘTI ȘI APROBAT CU **ORDINUL M.L.P.A.T. NR.80/N/18.11.1996**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

art. 1 Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Vladeni și a fost elaborat având la bază legislația specifică în vigoare, precum și RGU aprobat cu HGR nr. 525 / 1996 republicat - 27.11.2002 cu modificările și completările ulterioare până la data de 01.11.2019.

art. 2 Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Vladeni, atât în intravilan, cât și în extravilan. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ ale comunei.

art. 3 Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2 . INTRAREA IN VIGOARE

art.4

RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale. A fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată în 1996) cu modificările și completările ulterioare, în temeiul art. 36 alin. (5) lit. c) din Legea nr. 215/2001, în conformitate și cu aplicarea dispozițiilor Legii nr. 350/2001

art. 5.

Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 din Legea nr. 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Vladeni . HCL nr. _____ din data de _____.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

3. CONDIȚII DE APLICARE

art. 6.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la SECȚIUNEA 4, precum și în conținutul regulamentului.

art. 7.

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții

și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat și adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii, regulamente care vor respecta prevederile RLU aferente PUG în ceea ce privește indicatorii principali de urbanism, respectiv regimul de înălțime, coeficientul de utilizare al terenului, funcțiunile admise și regimul de construire.

art. 8.

Prevederile prezentului RLU vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

art. 9. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțele minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

art. 10. Derogările de la prevederile regulamentului se admit numai în următoarele cazuri:

- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- modificarea naturii terenurilor de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului
- situarea specială a parcelei în cadrul localității într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuiesc menținute

art. 11.

În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situația solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructură de transport, în situația extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10.000 m²

- pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 m² pentru funcțiuni de servicii sau producție;
- d) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
 - e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front continuu construit preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

art. 12.

- (1) Pentru situațiile prevăzute la art. 11 lit. c), inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței de primarul comunei sau de președintele Consiliului Județean.
- (2) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise, cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UTR și la nivelul localității, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale; b) piese desenate, respectiv încadrarea în zona, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților și a limitelor servituților propus a fi instituite, modul de asigurare a acceselor și utilităților.
- (3) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:
 - a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
 - b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
 - c) reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;
 - d) reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;
 - e) capacități și indicatori maximali pentru volumele de marfă vehiculate, emisii de noxe.

art. 13.

După aprobarea PUZ sau PUD se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

5. BAZA LEGĂLA A ELABORĂRII

- Legea nr. 50 / 29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările aduse de O.U.G. nr. 122 / 24.11.2004,
- Legea nr. 119 / 05.05.2005,
- Legea nr. 52 / 08.03.2006,
- Legea nr. 376 / 05.11.2006,

- Legea nr. 117 / 02.05.2007,
- Legea nr. 101 / 09.05.2008,
- O.U.G. nr. 214 / 04.12.2008,
- O.U.G. nr. 228 / 30.12.2008 și Legea nr. 261 / 07.07.2009.
- Legea nr. 33 / 27.05.1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică, republicată în temeiul art. 218 din Legea nr. 71 / 10.06.2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287 / 2009 privind Codul civil
- Ordonanța Guvernului nr. 47 / 12.08.1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr. 124 / 15.12.1995
- Legea nr. 10 / 18.01.1995 privind calitatea în construcții
- Ordinul comun nr. 34 / N / M.30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.ap.N., M.I. și S.R.I. pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Legea nr. 137 / 30.12.1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 7 / 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în temeiul prevederilor art. III din Legea nr. 133/2012 pentru aprobarea O.U.G. nr. 64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, modificată și completată prin Legea nr. 329/2009
- H.G. nr. 525 / 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, modificată și completată prin H.G. nr. 789 / 02.12.1997, prin H.G. nr. 59 / 04.02.1999, prin H.G. nr. 960 / 18.11.1999 și prin H.G. nr. 855 / 30.08.2001
- Legea nr. 107 / 25.09.1996 a apelor, actualizată prin O.U.G. nr. 64 / 29.06.2011 privind stocarea geologică a dioxidului de carbon și O.U.G. nr. 3 / 22.07.2010 pentru modificarea și completarea Legii apelor, modificată și completată prin Legea nr. 310 / 30.06.2004
- Legea nr. 114 / 11.10.1996 legea locuinței
- H.G. nr. 101 / 03.04.1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordonanța Guvernului nr. 43 / 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată în temeiul art. II din Legea nr. 82 / 15.04.1998, actualizată, modificată și completată prin O.G. nr. 132 / 2000, O.G. 79/2001, Ordin nr. 1959/2002, O.G.nr. 26/2003, O.U.G.nr. 84/2003, O.G. nr. 21/2005, O.G. nr. 38/2006, Legea nr. 130 / 2007, O.G. nr. 7 / 2010, O.U.G. nr. 8 / 2001 pentru completarea art. 221 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor și O.G. nr. 5 / 2011
- Legea nr. 157 / 07.10.1997 privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei adoptată la Granada la 03.10.1985 și semnată de România la 22 iunie 1996

- Legea nr. 171 / 24.11.1997 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a II-a – Apa 1 Legea 71 / 10.06.2011 a fost actualizată prin O.U.G. 79 / 30.09.2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287 / 15.07.2009 privind Codul Civil.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998 privind “Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale”
- Legea nr. 54 / 02.03.1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- O.U.G. nr. 12 / 07.07.1998 privind transportul pe căile ferate române, aprobată prin Legea nr. 89 / 1999, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordinul comun al M.L.P.A.T., Șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală și al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 62 / N / 19.O / 288 / 1.955 / 31.07.1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale
- Legea nr. 213 / 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, modificată prin Legea nr. 241 / 2003 și Legea nr. 71 / 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 219 / 1998 privind regimul concesiunilor, abrogată prin O.U.G. nr. 34 / 2006 și înlocuită de O.U.G. nr. 54/2006, modificată și completată de Legea nr. 528 / 25.11.2004
- Ordinele nr. 45÷49 / 1998 ale Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ G.P. 038 / 99 aprobat prin Ordinul nr. 13 / N / 10.03.1999
- Ordinul nr. 2032 / 14.07.1999 al Ministrului culturii pentru înființarea Comisiei de atestare în domeniul monumentelor istorice și aprobarea normelor și criteriilor de atestare a experților în domeniul protejării monumentelor istorice și a specialiștilor în domeniul conservării și restaurării monumentelor istorice
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ G.M.-007-2000 aprobat prin Ordinul nr. 21 / N / 10.04.2000 și Legea nr. 5 / 12.04.2000 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a III-a – Zone protejate
- H.G. nr. 540 / 22.06.2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice și Legea nr. 215 / 23.05.2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 350 / 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare prin O.G. nr. 69 / 27.08.2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350 / 2001,
- Legea nr. 289 / 16.07.2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001, O.G. nr. 18 / 04.02.2007 pentru modificarea alin. (3) al art. 51 din Legea nr. 350 / 2001,

- Legea nr. 168 / 21.06.2007 privind aprobarea O.G. nr. 18 / 2007 pentru modificarea alin. (3) al art. 51 din Legea nr. 350 / 2001, O.G. nr. 27 / 01.09.2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 (cu excepția capitolului IV secțiunea a 6-a [art. 57 ÷ 61] care intră în vigoare la 13.09.2008),
- O.U.G. nr. 10 / 26.02.2009 privind prorogarea termenului prevăzut la art. IV din O.G. nr. 27 / 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001,
- Legea nr. 183 / 04.06.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 10 / 2009 privind prorogarea termenului prevăzut la art. IV din O.G. nr. 27 / 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001,
- Legea nr. 242 / 06.07.2009 privind aprobarea O.G. nr. 27 / 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001,
- Legea nr. 345 / 16.11.2009 pentru modificarea și completarea art. 36 din Legea nr. 350 / 2001,
- O.U.G. nr. 7 / 11.02.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 (cu excepția art. 561 care intră în vigoare la 01.01.2012),
- Legea nr. 162 / 17.07.2011 pentru completarea anexei nr. 2 la Legea nr. 350 / 2001,
- Legea nr. 221 / 05.12.2011 pentru modificarea alin. (2) al art. 29 din Legea nr. 350 / 2001,
- O.U.G. nr. 85 / 13.12.2012 pentru modificarea alin. (13) al art. 46 din Legea nr. 350 / 2001,
- O.U.G. nr. 9 / 28.01.2013 privind prorogarea termenului prevăzut la art. V din O.U.G. nr. 7 / 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 și Legea nr. 190 / 13.07.2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001
- Legea nr. 351 / 06.07.2001 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități
- Legea nr. 378 / 10.07.2001 pentru aprobarea O.G. nr. 43 / 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, modificată și completată prin Legea nr. 462 / 12.11.2003
- Legea nr. 422 / 18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare prin O.U.G. nr. 77 / 26.06.2009 privind organizarea și exploatarea jocurilor de noroc,
- Legea nr. 261 / 16.07.2009 privind aprobarea O.U.G. nr. 214 / 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții [cu intrare în vigoare la 14.10.2009],
- H.G. nr. 1410 / 04.12.2009 privind reorganizarea unor instituții aflate în subordinea Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național,
- O.U.G. nr. 43 / 13.05.2010 pentru modificarea unor acte normative în vederea reducerii sau simplificării administrative a unor

- autorizații/avize/proceduri ca urmare a măsurilor asumate de Guvernul României în cadrul Planului de simplificare aferent Memorandumului de înțelegere dintre Comunitatea Europeană și România,
- O.U.G. nr. 12 / 15.02.2011 pentru reorganizarea unor instituții aflate în subordinea Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, precum și pentru reducerea unor cheltuieli și Legea nr. 187 / 12.11.2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 286 / 2009 privind Codul penal [cu intrare în vigoare de la 01.02.2014] χ
 - Legea nr. 564 / 19.11.2001 pentru aprobarea O.G. nr. 47 / 30.01.2000 privind protecția patrimoniului U.N.E.S.C.O.
 - Legea nr. 575 / 14.11.2001 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural
 - Ordinul nr. 2039 / 08.04.2002 al Ministrului culturii și cultelor privind înființarea Comisiei de avizare a constituirii agenților economici care au ca obiect de activitate efectuarea de cercetări, proiectarea și executarea de lucrări asupra monumentelor istorice, precum și aprobarea regulamentului de organizare și funcționare și a componenței acesteia, cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinul nr. 2043 / 11.04.2002 al Ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice
 - Ordinul nr. 2086 / 2002 al Ministrului culturii și cultelor pentru aprobarea criteriilor de avizare a constituirii agenților economici cu activitate în domeniul monumentelor istorice
 - Ordinul nr. 2112 / 2002 al Ministrului culturii și cultelor privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Muzeelor și Colecțiilor χ Legea nr. 413 / 26.06.2002 privind aprobarea O.G. nr. 79 / 30.08.2001 pentru modificarea și completarea O.G. 43 / 1997 privind regimul drumurilor
 - Legea nr. 451 / 08.07.2002 de ratificare a Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000
 - H.G. nr. 1309 / 20.11.2002 pentru aprobarea Normelor metodologice privind quantumul timbrului monumentelor istorice și modalitățile de percepere, încasare, virare, utilizare și evidențiere a sumelor rezultate din aplicarea acestui H.G. nr. 382 / 02.04.2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
 - H.G. nr. 447 / 10.04.2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații
 - Legea nr. 203 / 16.05.2003 republicată în 26.01.2005 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european

- H.G. nr. 610 / 29.05.2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind procedura de acordare a creditelor necesare efectuării de lucrări de protejare la monumentele istorice deținute de persoanele fizice sau juridice de drept privat
- H.G. nr. 1430 / 04.12.2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind situațiile în care Ministerul Culturii și Cultelor, respectiv autoritățile administrației publice locale, contribuie la acoperirea costurilor lucrărilor de protejare și de intervenție asupra monumentelor istorice, proporția contribuției, procedurile, precum și condițiile pe care trebuie să le îndeplinească proprietarul, altul decât statul, municipiul, orașul sau comuna (M.O. nr. 905/18 decembrie 2003)
- Ordinul nr. 2535 / 2003 al Ministrului culturii și cultelor pentru instituirea Registrului agenților economici autorizați să desfășoare activități în domeniul protejării monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 2682 / 13.06.2003 al Ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, a Listei monumentelor istorice, a Fișei analitice de evidență a monumentelor istorice și a Fișei minimale de evidență a monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 2684 / 18.06.2003 al Ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Metodologiei de întocmire a obligației privind folosința monumentului istoric și a conținutului acestuia
- H.G. nr. 493 / 01.04.2004 pentru aprobarea Metodologiei privind monitorizarea monumentelor istorice înscrise în Lista Patrimoniului Mondial și a Metodologiei privind elaborarea și conținutul-cadru al planurilor de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista Patrimoniului Mondial
- H.G. nr. 974 / 15.06.2004 privind normele de supraveghere, inspecție sanitară și monitorizare a calității apei potabile și a procedurii de autorizare sanitară a producției și distribuției apei potabile și a procedurii de autorizare sanitară a producției și distribuției apei potabile
- H.G. nr. 930 / 11.08.2005 privind protecția sanitară a surselor și instalațiilor de aprovizionare cu apă
- Legea nr. 259 / 06.07.2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea I – Rețele de transport
- Legea nr. 265 / 2006 privind protecția mediului și Legea nr. 100 / 19.04.2007 pentru modificarea și completarea Legii nr. 351 / 06.07.2001 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități

- Legea nr. 190 / 09.06.2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142 / 28.10.2008 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice
- Legea nr. 287 / 15.07.2009 privind Codul Civil
- H.G. nr. 262 / 31.03.2010 privind organizarea Institutului Național al Patrimoniului
- O.U.G. nr. 64 / 2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 133 / 2012
- Ordin nr. 1278 / 20.04.2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică
- Legea nr. 60 / 17.04.2012 privind aprobarea O.U.G. 79 / 30.09.2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287 / 15.07.2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 185 / 05.07.2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- Legea nr. 229 / 21.07.2013 pentru completarea art. 13 din Legea nr. 255 / 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, și pentru completarea art. 56 din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul nr. 119 / 04.02.2014 al Ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației .

6. DOMENIU DE APLICARE

art. 14.

Prezentul R.L.U. se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al U.A.T. VLADENI, precum și în extinderile acestuia, propuse conform P.U.G. a fi efectuate până în anul 2027, în interiorul U.A.T. VLADENI

art. 15.

Pentru terenurile situate în teritoriul actual intravilan, în zonele afectate de reparcelări rezultate din conformarea parcelelor de origine agricolă pentru viitoarele funcțiuni propuse prin P.U.G., în zonele de extindere ale intravilanului, zona centrală și în zonele propuse pentru conversii funcționale, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform Legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale U.A.T. VLADENI, în conformitate cu P.U.G.. Stabilirea ordinii elaborării Planurilor Urbanistice Zonale pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor

Consiliului Local al U.A.T. VLADENI privind dezvoltarea localităților. Zonele ce necesită elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale vor fi identificate în Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice - Zonificare

Intravilanul se referă la satele **Vladeni** (reședință de comună), **Borsa**, **Brosteni**, **Iacobeni**, **Vilcelele** și **Alexandru cel Bun**.

Intravilanul aprobat conform planșei de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

Suprafața intravilanului **propusă** pentru **comuna Vladeni** prin prezenta reactualizare PUG este de **743,82ha**. Zonificarea funcțională a comunei Vladeni s-a stabilit în conformitate cu planșele de REGLEMENTĂRI ale PUG-ului reactualizat, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL II - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

7. TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN

Terenurile agricole din extravilan, s-au delimitat conform planșei Nr.1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor art.3 din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare **RGU**). Din suprafața totală de 7934,00 ha care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Vladeni, **terenurile agricole ocupă 6500,0 ha, adică 81,93 %**.

art. 16. Potrivit Legii nr. 18/1991 – republicată, art. 92, alin.1 – “amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă”

art. 17. Excepțiile sunt prevăzute la art. 92 alin.2: “Se exceptează de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrări aferente exploatării țițeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă”.

art. 18. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea nr. 50/1991 și alte acte normative specifice construcțiilor și activității agricole.

art. 19.

(1) În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

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

8. TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

art. 20. Prin PUG s-a stabilit intravilanul comunei Vladeni. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităților se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

art. 21. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea zonării funcționale condițiilor impuse de Legea nr. 50/1991 (republicata 1997) cu modificările și completările ulterioare - Legea nr. 193 din 28.10.2019 “terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire”. Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de către autoritățile locale la OCPI IASI.

art. 22. În zonele de urbanizare prevăzute prin PUG în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, planurile urbanistice zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului ANIF.

Suprafața terenului agricol din intravilanul propus este de 489,72ha, respectiv 65,83 % din teritoriul intravilan.

9. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

art. 23. Sunt considerate păduri, în sensul Codului Silvic art. 2 alin.1 și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație. Terenurile delimitate în prezentul PUG ca având utilizarea pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin planuri urbanistice zonale.

art. 24. Prin excepție de la prevederile art.23 pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.

art. 25. Conform normelor specifice în vigoare Codul Silvic proprietatea forestieră nu poate fi divizată sub limita de 1ha.

Suprafețele împădurite din comuna Vladeni s-au delimitat conform planșei I.T. de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din RGU. Suprafața ocupată de păduri raportată la totalul suprafeței administrative este de **5,71 % - 453,000** ha.

10. RESURSELE SUBSOLULUI

art. 26.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 din R.G.U.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

- (4) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (5) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.
- (6) Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

11. TERENURI ACOPERITE DE APE

art. 27.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se va face conform art. 7 din R.G.U.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiei cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (4) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție în conformitate cu Legea nr. 107/1996 art.40 și anexa 2 pentru albia minoră a cursurilor de apă curgătoare de pe teritoriul administrativ al comunei Vladeni după cum urmează: lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă va fi de 5 m pentru pârâuri și de 15 m pentru râuri.
- (5) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice. Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o formă alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime: 100m, pe direcția amonte de priză, 25 m pe direcția aval de priza și de o parte și de alta a prizei.

Resursele de apă ale comunei Vladeni sunt puse în evidență în cadrul **planșei I.T. de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV**, a **planșelor de REGLEMENTĂRI** și sunt detaliate în cadrul Memoriului general. Suprafața ocupată de **ape și bălți** este de **649,00** ha. Principalele ape care traversează teritoriul administrativ sunt Jijia , paraul Harbarau, paraul Iepureni si paraul Aluza.

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din :

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3m;
- taluzarea terenului din jur, în pantă spre exterior și betonarea acestuia.

12. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

art. 28. Lista monumentelor istorice cf. LMI 2015 din UAT VLĂDENI

- **1313 - IS-II-m-B-04108** Biserica "Sf. Voievozi" sat BORȘA; comuna VLĂDENI 1826
- **1410 - IS-II-m-B-04183** Gară sat IACOBENI; comuna VLĂDENI sf. sec. XIX
- **1526 - IS-II-m-B-04269** Gară sat VLĂDENI; comuna VLĂDENI sf. sec. XIX
Situri arheologice
- **808 - IS-I-s-B-03686** - Situl arheologic de la Vlădeni - sat VLĂDENI; comuna VLĂDENI "Movila Bortoasă", la cca. 2 km NNV de sat
- **809 - IS-I-m-B-03686.01** sat VLĂDENI; comuna VLĂDENI "Movila Bortoasă", la cca. 2 km NNV de sat Așezare sec. XVI - XVII, Epoca medieval
- **810 - IS-I-m-B-03686.02** sat VLĂDENI; comuna VLĂDENI "Movila Bortoasă", la cca. 2 km NNV de sat Așezare sec. V, Epoca migrațiilor
- **811 - IS-I-m-B-03686.03** sat VLĂDENI; comuna VLĂDENI "Movila Bortoasă", la cca. 2 km NNV de sat Așezare sec. IV p.Chr, Epoca daco-romană

art. 29. Pentru fiecare monument istoric s-a instituit zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice și urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, și sunt reprezentate grafic în planșa 3. Reglementari Urbanistice - Zonificare.

art. 30. În zonele de protecție a monumentelor istorice, stabilite prin PUG autorizarea lucrărilor de construire se face cu avizul DIRECȚIEI PENTRU CULTURĂ, CULTE ȘI PATRIMONIU CULTURAL NAȚIONAL IASI și cu respectarea următoarelor reguli și principii:

A. REGULI GENERALE APLICABILE ZONELOR ISTORICE

Pe întregul teritoriu situat în zonele și subzonele istorice protejate, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat), precum și indiferent de modul de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat), pentru orice intervenție de construcție (inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenții asupra rețelelor de utilități publice) atât sub nivelul

terenului natural, cât și sub nivelul de călcare actual al subsolurilor sunt obligatorii următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice potențiale și documentate existente în zonă:

- a) realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea intervențiilor propriu-zise;
- b) supravegherea arheologică pe întreaga durată a efectuării săpăturilor de orice fel;
- c) acționarea autorizată de specialitate în vederea eliberării de sarcină arheologică, în conformitate cu actele normative în vigoare.

B. REGLEMENTĂRI GENERALE DE UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

– CATEGORII DE UTILIZĂRI FUNCȚIONALE ADMISE

Pentru zonele istorice protejate, sunt admise următoarele categorii de utilizări funcționale ale imobilelor:

- a) imobile utilizate preponderent pentru locuire și secundar pentru alte funcțiuni compatibile;
- b) imobile utilizate pentru activități mixte, în care pe lângă funcțiunea de locuire se întâlnesc funcțiunile de comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri;
- c) imobile utilizate pentru activitatea instituțiilor publice, de cultură, de sănătate sau culte;- imobile utilizate preponderent sau total ca spații verzi amenajate pentru promenada și sport în aer liber.

Utilizările funcționale sus menționate generează atât modul de ocupare al parcelei și tipologia fondului construit, cât și structurarea unei zone/subzone istorice de referință.

În fiecare din zonele/subzonele istorice de referință, se va conserva caracterul general al zonei/subzonei, inclusiv prin păstrarea utilizărilor funcționale existente în măsura în care acestea reprezintă o caracteristică a zonei/subzonei istorice de referință din care face parte.

Trebuie stimulată dezvoltarea funcțiunilor cu caracter comercial care prin modul de organizare, de desfășurare a activității, prin calitatea serviciilor pot reprezenta un grad de atracție publică atât la nivelul de interes al comunității locale cât și o atracție de interes turistic.

Vor fi susținute prioritar funcțiunile comerciale, îndeosebi a celor cu caracter de lux (cum ar fi: anticariate, consignații, galerii de artă ș.a.), a celor de alimentație (cum ar fi: cafenele, ceainării, baruri, cofetării, mici restaurante specializate, cluburi ș.a.), a celor pentru turism (mici hoteluri, pensiuni ș.a.) sau pentru servicii (cum ar fi: media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, sedii ale unor asociații ș.a.), inclusiv a activităților manufacturiere compatibile cu statutul zonei atractive pentru turismul cultural.

Se admit modificări ale funcțiunilor actuale, astfel încât să se respecte următoarele condiții, considerate minimale:

- a) să se realizeze prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- b) să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul;
- c) să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilul;
- d) să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

În ceea ce privește imobilele care sunt utilizate în prezent pentru activități ale instituțiilor publice, de cultură, de sănătate sau de culte acestea trebuie să-și conserve strict aria de desfășurare și să urmărească îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile actuale datorate spațiilor de parcare reduse.

În același context se interzice realizarea clădirilor destinate exclusiv pentru birouri, precum și schimbarea în exclusivitate pentru birouri a oricăror funcțiuni actuale ale clădirilor existente.

Spațiile publice care în prezent sunt amenajate ca spații verzi și sunt utilizate ca grădini publice, se vor conserva cel puțin în perimetrul actual de amenajare, analizând eventualele posibilități de dezvoltate ale acestei utilizări funcționale în limitele în care este asigurată și conservarea caracterului pe care îl are și din care face parte.

În ceea ce privește posibilitatea de utilizare funcțională a spațiilor publice amenajate ca spații verzi cu caracter de parc - grădină publică, trebuie evidențiat și susținut caracterul public al acestora prin modalitatea de relaționare și de percepere în raport cu circulația publică și prin modul de organizare al activităților din vecinătatea acestora, inclusiv în ceea ce privește relația vizuală.

În cazul spațiilor publice amenajate peisager ca grădini publice sunt permise doar acele activități specifice (cum ar fi: promenadă, recreere, loisir ș.a.) care presupun o utilizare publică a acestora, strict în limitele asigurate de amenajările peisajere.

În aceste spații publice poate fi acceptată doar amplasarea elementelor de mobilier urban și de for public, fără a fi permise alte construcții indiferent de destinație sau de caracterul temporar sau permanent al acestora.

În cazul imobilelor utilizate în prezent pentru activități mixte, în care pe lângă funcțiunea de locuire se întâlnesc funcțiunile de comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri se poate accepta o modificare a ponderii dintre funcțiunile existente în următoarele condiții considerate minimale:

- a) să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 50% din aria construită desfășurată a imobilului.
- b) să se realizeze doar prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- c) să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul;
- d) să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilului;
- e) să nu inducă relații de incompatibilitate între funcțiunile existente;
- f) să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

În cazul imobilelor utilizate în prezent preponderent pentru locuire și secundar pentru alte funcțiuni compatibile, precum și în cazul imobilelor utilizate în prezent exclusiv pentru locuire se poate accepta o modificare a ponderii dintre funcțiunea de locuire și celelalte funcțiuni în următoarele condiții considerate minimale.

- a) să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 75% din aria construită desfășurată a imobilului în care se solicită schimbarea de funcțiune;
- b) să se realizeze doar prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- c) să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul;
- d) să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilului;
- e) să se păstreze tipologia existentă a fondului construit și să nu se inducă relații de incompatibilitate între funcțiuni;
- f) să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

– **CATEGORII DE UTILIZĂRI FUNCȚIONALE ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

În cazurile admise pentru intervențiile de asanare-dezvoltare, pentru restructurare a fondului construit sau pentru restructurare urbană, proiectul de intervenție trebuie să respecte următoarele condiții:

- a) funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate;
- b) să asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse;
- c) să asigure ameliorarea aspectului construcțiilor și amenajărilor și să demonstreze calitățile prin care asigură o mai bună integrare în raport cu caracterul particular al zonei.

Este posibilă schimbarea funcțiunii actuale a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice, cu condiția ca funcțiunea propusă să respecte următoarele condiții:

- a) să nu stânjenească vecinătățile;
- b) să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului;
- c) să nu afecteze vegetația existentă din amenajările peisajere, plantațiile de aliniament, spațiile plantate de pe parcelele private;
- d) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.

– **UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice activități care prin natura lor:

- a) sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- b) pot conduce sau provoca degradarea sitului istoric sau imobilelor clasate și a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare;

Sunt interzise activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum și cele care conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură (cum ar fi: chioșcuri, garaje, depozite, barăci ș.a.)

Sunt interzise activitățile care au ca obiect de bază:

- a) activități productive de materiale de construcție;
- b) depozitarea și/sau vânzare substanțelor inflamabile sau toxice
- c) depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor re folosibile sau a deșeurilor urbane, precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.

Sunt interzise amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcțiile specializate de susținere a echipamentelor vizibile din zonele accesibile public:

- a) aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), țevi, puncte de transformare;
- b) panouri publicitare și de afișaj indiferent de dimensiunea și modalitatea lor de montare.

C. REGLEMENTĂRI GENERALE DE CONSTRUIRE

Caracteristicile parcelelor

Se păstrează trama stradală precum și alinierea construcțiilor după traseul străzilor. Alături de trama stradală, structura parcelarului existent reprezintă o componentă importantă a valorii sitului centru istoric, ceea ce determină obligativitatea conservării actualei structurii a parcelarului, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat) sau a modului de utilizare al acestuia.

Se pot accepta modificări ale structurii parcelarului doar în cazurile în care se demonstrează imposibilitatea rezolvării unei soluții de intervenție adecvată funcțional și/sau structural, prin păstrarea actualei parcelării, concomitent cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- a) conservarea elementelor cu valoare semnificativă identificate prin studii istorice de obiect pentru fondul construit existent pe terenurile implicate în operațiunea de schimbare a parcelării;
- b) conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului care urmează să fie modificat și zonei cu care se învecinează;
- c) conservarea unei informații minimale referitoare la structura parcelarului care urmează să fie modificat (de exemplu: preluarea în expresia arhitecturală a fațadelor a lungimilor de aliniamente sau marcarea prin tratarea pavimentului a limitelor de parcele).

Orice schimbare - admisibilă în condițiile de mai sus - pentru structura parcelarului existent, poate fi realizată (în conformitate cu actele normative în vigoare) doar printr-o documentație de urbanism, care trebuie fundamentată pe

concluziile unui studiu istoric elaborat pentru toate imobilele implicate în operațiunea de modificare a parcelării, și supus avizării conform legislației în vigoare.

Se interzic unificările de parcele în vederea construirii de clădiri agabaritice (de dimensiuni mult mai mari fata de cele învecinate).

Modul de ocupare și de utilizare al parcelelor - amplasarea clădirilor pe parcelă

În cazul părților de imobil fără valoare culturală, identificate și prezentate explicit prin studiile istorice, se poate interveni, ținând cont de valoarea culturală a zonei învecinate imobilului, prin protecția, punerea în valoare și conservarea următoarelor elemente caracteristice:

- a) modului de așezare al clădirilor pe parcelă;
- b) alinierea clădirii spre aliniamentul parcelei
- c) regimului de înălțime al clădirilor;
- d) compoziția de volume a clădirilor;
- e) relațiile și distanțele minime dintre clădiri indiferent dacă acestea se află pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite;
- f) relațiile și distanțele minime dintre clădiri și limitele parcelei, accesele carosabile și pietonale în clădiri și pe parcelă, precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea suprafeței edificabile a parcelei, în raport cu limitele sale și cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă;
- g) modul de rezolvare al sistemului de acoperire al clădirii, precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea volumului edificabil în raport cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă.

Spațiul public

Se interzice folosirea unor materiale precum:

- a) imitarea materialelor naturale (ex: piatra, lemn), simulări de paramente cu excepția celor istorice-artistice, placări cu gresie/faianță pe socluri și fațade;
- b) utilizarea tâmplăriei metalice, din aluminiu sau plastic – pentru uși, ferestre - cu excepția celor istoriceartistice;
- c) înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie de lemn cu dimensiuni, secțiuni, împărțiri și sens de deschidere nespecifice; d) folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc;
- e) folosirea unor elemente de marchetărie din materiale care strălucesc;
- f) utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (caramizi, plăci b.c.a., etc.).

Se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la exteriorul gurilor cu excepția celor istoriceartistice.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperire în terasă.

Nu se vor utiliza, vizibile din exterior, materiale pentru construcții provizorii, azbociment, materiale plastice etc.

Se interzice:

- prezența agresivă a unor elemente specifice echipării edilitare;
- realizarea de pașișe arhitecturale; - realizarea de anexe gospodărești și construcții provizorii.

Intervențiile în spațiul public pentru amenajarea de ansamblu, marcarea diferitelor delimitări funcționale (pietonal, carosabil, parcaje ș.a.), modul de distribuție și de amplasarea echipamentului și mobilierului urban, precum și pentru realizarea de detalii referitoare la cromatica, textura, materialele, gabaritele sau formele, propuse pentru realizarea pavimentului sau a elementelor de mobilier urban se vor face în baza unor documentații urbanistice aprobate conform legii.

Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile care presupun lucrări de echipare, întreținere și/sau amenajare și care afectează finisajele exterioare în ceea ce privește cromatica, textura, materiale învelitorilor, precum și împrejmuirile, porțile de acces de parcelă, tâmplăria golurilor de vitrină sau a celor de la etajele superioare, trebuie să răspundă cerințelor categoriei de intervenții în care este încadrat imobilul respectiv.

Restaurarea sau transformarea vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: supraînălțări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz, ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețelele și conductele parazite.

Se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorațiilor, golurilor și profilelor tâmplăriei exterioare precum și a acoperisurilor.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectura veche/arce, basoreliefuli, muluri, elemente de lemn și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, crează obligativitatea anunțării forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor.

Zidariile din piatră sau elemente de piatră de talie / placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură: cornișe, bandouri, suvasmente, se vor trata conform situației inițiale. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugraveli ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală.

Elementele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originale.

Tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate. Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele vechi conservate

sau restaurate de specialiști. Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui restaurate.

Golurile în ziduri vor fi dimensionate și proportionate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine urmărind logica statică a construcțiilor.

În clădirile cu valoare de monument sau ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

Se interzic următoarele materiale la acoperișuri:

- a) azbociment;
- b) materiale plastice;
- c) carton asfaltat

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi de formă, culoarea și dimensiunile celor existente. Coamele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma în care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale.

Părțile metalice ale acoperișurilor și racorduri pentru scurgerea apelor pluviale se vor executa din tabla de zinc lăcuită în tente de culoare închisă, din tablă de cupru sau arămită.

Se va urmări poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă, și se va reduce numărul acestora prin regroupări. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura și se vor realiza după modele existente. Coșurile originare din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip.

Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

Elemente secundare: lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorații, etc.); modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Curțile de serviciu, spații gospodărești sau locuri de depozitare a pubelelor se vor amplasa în locuri nevizibile din spațiu public.

Pentru imobilele vechi cu goluri la parter, vechile străpungeri / goluri vor fi conservate sau reconstituite cu ocazia operațiunilor de amenajare. Se interzice comasarea golurilor.

- Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării conform prevederilor legale. Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme tradiționale care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

Se recomandă dimensiuni mici, discrete, respectarea compoziției fațadei precum și elementele de decor, bosaje, etc. a caror logică nu trebuie încălcată prin modul de amplasare a firmei.

Se interzic:

- a) dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
- b) inscripții luminoase moderniste;
- c) inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- d) însemnele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcelară dacă mai multe parteruri de clădiri alipite sunt unificate prin aceeași funcțiune.

Zone non-aedificandi

Pentru punerea în valoare, protecția și conservarea valorilor culturale constituite, de unghiurile și culoarele de vizibilitate, sunt interzise intervențiile arhitectural-urbanistice de construire supraterrană pe toate suprafețele de teren ocupate în prezent de:

- a) plantații sau amenajări peisagere publice sau private;
- b) circulații carosabile și parcaje publice la nivelul terenului;
- c) circulații pietonale publice

CAPITOLUL III. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

13. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

art. 31. Pentru zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren, se stabilesc următoarele reglementări:

- pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren, documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074- 2007 și, în plus, vor include studii de stabilitate generală;
- pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o probabilitate mare și critică de producere a alunecărilor de teren, în cadrul PUZ se va realiza în mod obligatoriu o expertiză geotehnică întocmită de persoane calificate (experți). Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice, teritoriu ce poate depăși limitele administrative ale zonei (PUZ, limite de

- proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra/subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor/drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT etc. Studiile geotehnice pentru imobile vor ține cont de concluziile expertizei geotehnice aferente zonei și vor fi asumate de către persoana care a efectuat expertiza geotehnică pe amplasament. Expertizele și studiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007;
- pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o probabilitate mare și critică de producere a alunecărilor de teren este obligatorie monitorizarea geotehnică în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor și autorizațiilor etc), în timpul execuției și pe perioada de existență a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat și anexate Cartii construcției. De asemenea datele măsurătorilor efectuate vor fi furnizate Primăriei și/sau Consiliilor Județene stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul comunei. La cererea persoanei care întocmeste Expertiza geotehnică, Primăria sau Consiliul Județean va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și inclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate inclinometric va fi asumata de persoana care a întocmit Expertiza geotehnică.

art. 32. Pentru zonele cu risc geotehnic generate de alunecări de teren se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite autorizație de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT solicitat prin Certificat de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă există soluții de fundare pentru fiecare caz în parte, soluții care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

art. 33. Pe terenurile inundabile cu risc mediu se instituie interdicție de construcție până la remedierea deficiențelor.

14. ZONE DE PROTECȚIE

art. 34. (1) Zonele de protecție sunt marcate în planșa 3. „Reglementari Urbanistice - Zonificare”.

(2) Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza consultării Direcției de Sănătate Publică.

art. 35. Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare,

- rețele de distribuție) în conformitate cu H.G.R. nr. 930/2005; pentru fântânile publice care captează apă din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte și 20 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.
- art. 36. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, de 10m față de locuințele vecine, de 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mana, izvoare captate etc.).
- art. 37. (1) Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agrozootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu O.M.S. nr.119/2014, publicat în M.O. nr. 127/2014.
- (2) Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
- art. 38. Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare a localității va fi de minim 300m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
- art. 39. (1) Se interzice construirea în zonele de protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.
- (2) Zona de protecție la conducta de transport gaze este de 20 m de o parte și de alta a conductei, zona în care se interzice „efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”
- art. 40. Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc. condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-edilitar în cauză.
- art. 41. (1) Zona de siguranță la conducta de transport gaze este de 100 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz favorabil dat de deținătorul conductei.
- (2) Zona de siguranță la liniile electrice coincide cu zona de protecție.

art. 42. Pentru sistemul de canalizare-epurare documentația spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător conform O.M.S. nr. 119/2014 art. 28.

art. 43. (1) Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 24m pentru LEA 20kV și 37m pentru LEA 110kV.

(2) Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

15. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

art. 44. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

art. 45. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

art. 46. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea nr. 350/2001 art.32, art. 46).

16. P.O.T., C.U.T.

art. 47. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

17. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- art. 48. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în PUG, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea nr. 33/1994 (republicata 2011).
- art. 49. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- art. 50. Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
- art. 51. Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile urbanistice aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea UAT.
- art. 52. Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.

CAPITOLUL IV. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATII

18. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- art. 53. Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la RGU.
- art. 54. Fac excepție de la prevederile art.53 construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

19. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- art. 55. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de

transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

- art. 56. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- art. 57. Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la art. 55, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- art. 58. Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de PUG și marcate ca atare pe planșa A2 „Reglementări Urbanistice - Zonificare”, este interzisă.
- art. 59. În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de PUG și marcate pe planșa A2 „Reglementări Urbanistice - Zonificare”, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
- art. 60. Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa A2 „Reglementări Urbanistice - Zonificare”.
- art. 61. La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de O.U.G.nr. 12/1998 art. 29 - 36. În zona de siguranță / protecție a căii ferate este necesar obținerea avizului Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA. Autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA.
- art. 62. Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planșa A2. „Reglementări Urbanistice - Zonificare” se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, în conformitate cu scrisoarea comună A.N.D. și I.G.P. - Direcția poliției rutiere București privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea PUG-urilor, **distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului județean va fi de minim 24m**, în cazul **drumurilor comunale** distanța minimă va fi de **20m** și de **16,00m** în cazul **străzilor interioare** (vezi profil transversal caracteristic).

21. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- art. 63. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- art. 64. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind

amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

art. 65. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

art. 66. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m;
- b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (2,0 m - $H/2$ cu vedere directă și 0,60m pentru preții calcan),** precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. **Distanța minimă prevăzută se majorează la :**

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unitati productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă. Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

22. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

art. 67. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul

aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament

art. 68. orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

La amplasarea construcției în parcela (intravilan / extravilan) se va respecta Normativul P118/1999 normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

Terenurile agricole din extravilan, s-au delimitat conform planșei Nr. 1 de INCADRARE în TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare RGU).

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei VLADENI se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasă I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor art. 4 din Regulamentul General de Urbanism și pot fi utilizate, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare conform zonării funcționale stabilite prin Planul Urbanistic General.

Referitor la **intravilanul localităților** și la terenul agricol din intravilan art. 23 din Legea nr. 50/91 republicată în 1997 (actualizată) cu modificările și completările ulterioare, prevede următoarele:

- (1) Intravilanul localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism – PUG -, aprobate potrivit legii.
- (2) Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe baza de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.
- (3) Terenurile destinate construirii se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, potrivit legii. Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare : Art. 3:

Terenuri agricole din **extravilan**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Art. 4: Terenuri agricole din intravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol în condițiile prevăzute de Legea nr. 50/91 republicată în 1997 (actualizată) cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL V. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

23. ACCESE CAROSABILE

- art. 69. 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.
- art. 70. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 69, cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- art. 71. Numărul și configurația acceselor prevăzute la art. 69 se determină conform anexei nr.4 la RGU.
- art. 72. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

24. ACCESE PIETONALE ȘI PISTE PENTRU BICICLIȘTI

- art. 73. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- art. 74. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces

public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- art. 75. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- art. 76. (1) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.
- (2) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

CAPITOLUL VI. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

25. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- art. 77. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- art. 78. Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- art. 79. (1) În intravilanul UAT nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual cu excepția UTR-urilor pentru care prezentul regulament permite realizarea acestor soluții.
- (2) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- art. 80. Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- art. 81. La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

- art. 82. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

26. RACORDAREA ȘI EXTINDEREA REȚELELOR PUBLICE

- art. 83. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin PUG.
- art. 84. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- art. 85. (1) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
(2) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- art. 86. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- art. 87. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul sau de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

27. ASIGURAREA EVACUĂRII DEȘEURILOR

- art. 88. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

CAPITOLUL VII. DREPTUL LA PARCELARE

28. BAZA LEGALĂ ȘI DEFINIREA UNOR TERMENI

- art. 89. (1) Conform alin.6 al art.6 din Legea nr. 50/1991 republicată în 2004,

modificată și completată de Legea nr. 401/2003, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasari de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui CU;

(2) Conform alin.3 al art.47 din Legea nr. 350/2001 completată și modificată prin Legea nr. 289/2006 și prin Ordonanța Guvernului nr. 27/27.08.2008 (publicată în M.O. nr. 628/29.08.2008, intrată în vigoare în data de 01.09.2008) elaborarea PUZ este obligatorie în cazul parcelarilor.

art. 90. Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate (art.30 R.G.U).

art. 91. Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune (Legea nr. 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP nr. 534/2001).

art. 92. (1) Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevăzute anterior

(2) Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

29. CONDIȚII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI

art. 93. În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

art. 94. Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:

- a) terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
- b) pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;
- c) așezarea și

natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

- art. 95. Pentru a putea obține aprobarea parcelării unui imobil din intravilan proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil certificatul de urbanism. Acesta se va obține de la Primaria UAT, și prin el autoritățile publice locale sunt obligate conform Legii nr. 350/2001 să solicite întocmirea unui PUZ ce se va aproba conform legilor în vigoare și care va sta la baza viitoarei parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul și echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obținute.
- art. 96. (1) Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate.
- (2) Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Serviciul de Gospodărire al Apelor și Agenția pentru Protecția Mediului.
- (3) Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează a se executa de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției pentru Protecția Mediului, parcelări cu parcele cu suprafața minimă de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parca în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Serviciului de Gospodărire al Apelor și al Agenției pentru Protecția Mediului.
- (4) Dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă canalizările necesare - fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafața parcelor de 1500mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apăși canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

30. DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI

art. 97. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
Front minim	- înșiruit	8m	POT maxim în zone exclusive rezidențiale cu P+P+2+M niveluri = 40%
	cuplat, izolat	12m	
Suprafata minima	- înșiruit	150mp	
	cuplat, izolat	200mp	
Raport între înălțimea și adâncimea parcelei	- cel puțin egal (recomandat 3/5)	400mp	
INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P+P+2 NIVELURI - conform P.U.G.			
Front minim	- înșiruit	8m	POT maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 35%
	cuplat, izolat	10m	
Suprafata minima	- înșiruit	150m	
	cuplat, izolat	200m	
Raport între înălțimea și adâncimea parcelei	- cel puțin egal (recomandat 3/5)	400mp	

Notă: Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Parcelele fără acces la un drum sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției.

- art. 98. Pentru parcele cu o suprafață de până la 1500 mp și care au asigurat accesul dintr-o circulație publică existentă, în condițiile legii, sunt exceptate de la interdicția temporară de construire ce a fost instituită pentru realizarea unei documentații urbanistice PUD/PUZ (prin cumularea de astfel de parcele, respectând cerința legală de suprafață minimă pentru demararea unei astfel de documentații) sau prin parcelarea loturilor mari la dimensiuni construibile (în aceste cazuri nu mai este nevoie de interdicție temporară de construire până la elaborare PUD/PUZ)
- art. 99. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice Zonale (prin cumularea de astfel de parcele, respectând cerința legală de suprafață minimă pentru demararea unei astfel de documentații)
- art. 100. Pentru parcelele cu suprafața peste 5000 mp cu raportul laturilor peste 1/5 sau parcelări din care rezultă un număr mai mare de 4 parcele se vor elabora și aproba documentații P.U.Z (prin cumularea de astfel de parcele, respectând cerința legală de suprafață minimă pentru demararea unei astfel de documentații sau prin lotizări cu respectarea condițiilor de acces auto și pietonal).

art. 101. Parcelările rezultate din terenuri cu fostă destinație agricolă, vor respecta obligatoriu prevederile de la art. 16 din prezentul regulament. Parcelele sunt considerate construibile dacă adâncimea loturilor este mai mare sau egală cu aliniamentul loturilor.

31. STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

- art. 102. (1) Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aiba cel puțin o stradă deschisă la ambele capete.
- (2) Străzile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în alineatele următoare.
- (3) Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate nou infiintate vor avea minim două benzi de circulație (3,5m).
- (4) Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșa A2. „Reglementări Urbanistice - Zonificare”.
- (5) Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de minim 5,0 m lățime creat pe teren propriu și cu o adâncime de maxim 30,0 m de la alinierea străzii.
- (6) Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime de la alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de minim 10,0 m (aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor).
- (7) Pentru artere de mare circulație întreruperea provenită dintr-o parcelare se va face conform reglementărilor de conformare a drumurilor și străzilor în vigoare.

- art. 103. (1) Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se va preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.
- (2) La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 50 000 mp – în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comerț, școală, biserică, terenuri de sport, etc) doar dacă zona nu dispune de astfel de terenuri cu scopuri publice și doar dacă există cerința din partea populației
- (3) Aceasta suprafață va fi de minim 5 % din întinderea totală a

terenului – pentru terenurile cu suprafața între 50000 și 200000mp și de minim 7 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 200000mp.

32. UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

art. 104. (1) Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios.

(2) Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

CAPITOLUL VIII. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE CONSTRUCȚIILOR

33. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

art. 105. (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

(4) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansarda este acela cuprins în glosarul anexat.

(5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

(6) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii.

34. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

art. 106. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei, așa cum este el descris în la fiecărei UTR și peisajului urban. (H.G. nr. 525/1996, Art. 32).

art. 107. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul

general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (H.G.nr. 525/1996, Art. 32 art. 108. Se vor respecta reglementările la nivelul UTR-urilor privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

CAPITOLUL IX. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRE

35. PARCAJE

art. 109. Prevederile prezentelor reglementări au caracter normativ privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și se vor aplica la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor pentru realizarea clădirilor și amenajărilor pe întreg teritoriul UAT.

art. 110. (1) Se va asigura numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor.

(2) Pentru autorizarea de noi construcții pe teritoriul UAT numărul minim de locuri de parcare se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire conform anexei nr.1 la prezentul RGU.

(3) În toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

(4) Un procent de 20 % din parcaje vor fi racordate la rețeau de alimentare cu energie electrică.

36. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

art. 111. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

art. 112. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

art. 113. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața UAT, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor, subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situația existentă - difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și

circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

art. 114. Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național IASI.

art. 115. La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
- e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.

art. 116. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea nr. 343/2007.

37. ÎMPREJMUIRI

- art. 117. (1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Asigurarea compatibilității funcțiilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei Vladeni s-a realizat cu respectarea **art.14** din **RGU** și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în Anexa 1 a **RGU**.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.1192014.

Distantele ce trebuie respectate la amplasarea locuințelor, unităților comerciale, de producție, fermelor, școlilor, grădinițelor, spitalelor, centrelor de sănătate

La amplasarea locuințelor, unităților comerciale, de producție, fermelor, școlilor, grădinițelor, spitalelor, centrelor de sănătate, se vor respecta distanțele prevăzute în **Ordinul nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației**, publicat în **Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21 februarie 2014**, cap. I, art. 3, 4, 5, 7, 11, 14, 15, cu modificările și completările din **Ordinul MS 994/2018** - publicat în **Monitorul Oficial, Partea I nr. 720 din 21 august 2018** și din **Ordinul MS 1378/2018** - publicat în **Monitorul Oficial, Partea I nr. 919 din 31 octombrie 2018**, prin care se stabilesc următoarele:

CAPITOLUL I

Art. 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Art. 4

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere

și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare;

a¹) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto

Art. 5

(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

(2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

(3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

(4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art.16 alin. (4)-(6).

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Art. 7

Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere, se interzice amplasarea:

- a) obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- b) unităților zootehnice;
- c) unităților de transporturi;
- d) stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
- e) arterelor de circulație cu trafic rutier intens.

Art. 11

(1) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: 50 m
22. Spitale veterinare: 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
25. Abatoare 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor.. 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m

- 30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- 31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone 100 m
- 32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone 200 m
- 33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: 150 m
- 34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): 50 m
- 35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: 300 m
- 36. Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
- 37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
- 38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
- 39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- 40. Crematorii umane: 1.000 m
- 41. Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- 42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
- 43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- 44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri 50 m
- 45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: 100 m
- 46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) 1.000 m
- 47. Parcuri eoliene: 1.000 m
- 48. Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- 49. Rampe de transfer deșeuri 200 m

(2) Pentru exploatațile agrozootehnice prevăzute la alin. (1) pct. 1-20, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută la art.15 alin.(2¹), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

(3) Pentru obiective care nu se regăsesc la alin.(1) și activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor recomanda operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

Art. 14

(1) Pentru unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activității lor, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării

de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens.

(2) Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de sănătate multifuncționale, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației.

Art. 15

(1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr.808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

(2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr.808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

(3) În gospodăriile cu un număr de animale mai mare decât cel prevăzut la alin. (1) și (2), adăposturile pentru creșterea animalelor se amplasează la distanță de 50 m de cea mai apropiată locuință vecină și sursă de apă destinată consumului uman.

(4) În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari decât cele specificate în prezentul ordin, în funcție de specificul fiecărei unități administrativ- teritoriale."

Distanțele ce trebuie respectate la înființarea unui nou cimitir

La înființarea unui cimitir nou, extinderea sau strămutarea unui cimitir existent, se vor respecta distanțele și normele prevăzute în **HOTĂRÂREA GUVERNULUI**

ROMÂNIEI nr.741 din 12 octombrie 2016 pentru aprobarea **Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare** - publicate în **Monitorul Oficial nr. 843 din 24 octombrie 2016**, cap. IV, art. 22, 23, 24, 28, 34, cap. V, art.36, cap. VIII, art.49, prin care se stabilesc următoarele:

CAP. IV

Articolul 22

Înființarea cimitirului se realizează conform certificatului de urbanism, cu respectarea distanței minime de 100 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective.

Articolul 23

(1) Proprietarul cimitirului trebuie să asigure următoarele utilități minime:

- a)** sursă de alimentare cu apă, cu specificația "apă potabilă" sau "apă nepotabilă", după caz;
- b)** grupuri sanitare racordate la sistemul de canalizare sau tip latrină cu fosă septică vidanjabilă;
- c)** spațiu special amenajat pentru depozitarea și colectarea selectivă a deșeurilor rezultate din activitatea cimitirului;
- d)** asigurarea și întreținerea aleilor din incinta cimitirului, precum și a spațiilor verzi.

Articolul 24

(1) Autorizarea sanitară a cimitirelor se va face în baza autorizației de construire, în următoarele cazuri:

- a)** înființarea unui cimitir;
- b)** extinderea cimitirului existent;
- c)** strămutarea cimitirului.

(2) Autorizația sanitară se eliberează de către direcțiile de sănătate publică județene, respectiv a municipiului București, conform anexei nr. 4, și este valabilă atât timp cât nu intervin modificări de tipul celor prevăzute la alin. (1) lit. b) și c). Documentele necesare obținerii autorizației sanitare de funcționare sunt prevăzute în anexa nr. 4.

Articolul 28

(1) Sălile de ceremonii funerare vor fi amplasate în incinta cimitirelor sau în afara acestora. Pentru sălile de ceremonii funerare amplasate în afara cimitirelor se asigură o distanță de minimum 20 metri de clădirile de locuit.

(2) Sălile de ceremonii funerare trebuie să fie prevăzute cu echipamente de climatizare, pentru asigurarea unei temperaturi ambientale de maximum 20°C în perioada anotimpului cald și trebuie astfel compartimentate pentru a asigura atât reducerea potențialelor riscuri epidemiologice, cât și intimitatea aparținătorilor.

Articolul 34

(1) Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor, cu respectarea condițiilor prevăzute la art.11 al Legii nr.102/2014 și a condițiilor de biosecuritate. Osemintele vor fi depuse într-un alt cimitir în funcțiune, cu tot respectul și bunăcuviința.(2) Desființarea cimitirelor înainte de termenul prevăzut la alin. (1) se face numai cu avizul direcției de sănătate publică județene sau a municipiului București.(3) Pentru situațiile prevăzute la alin. (1) și (2) este obligatoriu și acordul cultului respectiv.

CAP. V

Articolul 36

Înființarea și modernizarea unui crematoriu uman se realizează în conformitate cu documentațiile de urbanism și cu autorizația de construcție și se autorizează sanitar de direcția de sănătate publică județeană, respectiv a municipiului București, conform anexei nr. 8, cu respectarea următoarelor condiții:

- a)** înființarea crematoriului se realizează cu respectarea distanței minime de 1000 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective, datorită eliminării emisiilor în atmosferă;
- b)** crematoriul uman trebuie prevăzut cu sisteme de filtrare și depoluare a gazelor de ardere, întreținute în stare adecvată de funcționare pe perioada activității;
- c)** crematoriile umane aflate în funcțiune monitorizează atât procesul de incinerare, cât și pe cel al emisiilor de gaze și particule în atmosferă, cu respectarea legislației referitoare la protecția factorilor de mediu;
- d)** coșul crematoriului trebuie să aibă o înălțime care să depășească înălțimea clădirilor învecinate. Înălțimea coșului crematoriului uman va fi calculată astfel încât să asigure reținerea și dispersia corespunzătoare a poluanților evacuați, pentru a nu produce disconfort sau afectarea stării de sănătate a populației rezidente din zonele protejate.

CAP. VIII

Articolul 49

(1) Pentru cimitirele aflate în curs de obținere a documentelor de funcționare la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, distanța minimă față de zonele protejate este cea prevăzută în dispozițiile în vigoare la data începerii procedurii.

(2) Pentru crematoriile înființate anterior intrării în vigoare a prezentei hotărâri se respectă distanța prevăzută în actele normative aflate în vigoare la data respectivă.

HG 930/2005 privind protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor de aprovizionare cu apă

La realizarea de lucrări de construcții și instalații de aprovizionare cu apă, se vor respecta prevederile cuprinse în **HOTĂRÂREA GUVERNULUI ROMÂNIEI nr.930/2005** pentru aprobarea **Normelor speciale privind caracterul și mărimea**

zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică publicată în **Monitorul Oficial, Partea I nr. 800 din 2 septembrie 2005**, cap. I, art. 1, 2, 3, cap. VIII, art. 30, 31, 32, 33, 34, prin care se stabilesc următoarele:

CAP. I

Dispoziții generale

Art. 1

În jurul lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor destinate alimentării cu apă potabilă, surselor de apă potabilă destinate îmbutelierii, surselor de ape minerale utilizate pentru cura internă sau pentru îmbuteliere, lacurilor și nămolurilor terapeutice, în conformitate cu art. 5 alin. (1) din Legea apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare, se instituie zone de protecție sanitară și perimetre de protecție hidrogeologică, în scopul prevenirii pericolului de alterare a calității surselor de apă și, respectiv, a lacurilor și a nămolurilor terapeutice.

Art. 2

Sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, denumite în continuare norme, următoarele obiective:

- a)** sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;
- b)** zăcămintele de ape minerale și captările aferente acestora utilizate pentru cura internă sau pentru îmbuteliere, instalațiile de îmbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice;
- c)** lacurile și nămolurile terapeutice;
- d)** captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru îmbutelierea apei potabile, alta decât apa minerală naturală.

Art. 3

Protecția sanitară a obiectivelor prevăzute la art.2 se realizează prin aplicarea măsurilor de protecție a calității apelor, stabilite prin actele normative în vigoare, precum și prin instituirea în teren a următoarelor zone de protecție, cu grade diferite de risc față de factorii de poluare, și anume:

- a)** zona de protecție sanitară cu regim sever;
- b)** zona de protecție sanitară cu regim de restricție;
- c)** perimetrul de protecție hidrogeologică.

CAPITOLUL VIII

Măsurile referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor

Art. 30

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea -, stațiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

Art. 31

(1) La intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru îmbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

(2) În zonele de traversare prevăzute la alin. (1) aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersecție.

Art. 32

(1) În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

(2) Atunci când, din cauze obiective, nu se pot îndeplini condițiile prevăzute la alin. (1), se vor lua măsuri speciale care să prevină exfiltrarea apelor din canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate

Art. 33

La proiectarea și execuția rețelilor de apă potabilă se vor avea în vedere evitarea oricăror legături între acestea și rețelele de apă nepotabilă, precum și realizarea și menținerea în timp a etanșeității.

Art. 34

Se interzice trecerea conductelor de apă potabilă sau de ape minerale prin cămine de vizitare a rețelei de canalizare, prin canale de evacuare a apelor uzate, prin haznale etc.

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de Societăți acreditate.

La amplasarea noilor obiective se va ține seama de aceste distanțe. În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție formate din terenurile agricole existente limitrof

cimitirelor, în funcție de terenurile libere existente. Dacă există construcții amplasate în interiorul zonelor de protecție, la acestea se va autoriza numai reparații curente. Nu se vor mai autoriza construcții noi.

ZONELE FUNCȚIONALE STABILITE sunt puse în evidență în planșele de **REGLEMENTĂRI** ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea unităților teritoriale de referință.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale. De exemplu, zona destinată instituțiilor publice și serviciilor este formată din totalitatea terenurilor pe care sunt amplasate sau se propune să fie amplasate, clădirile destinate instituțiilor sau serviciilor.

Fiecare zonă funcțională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul Vladeni în teritoriul **intravilan** au fost identificate următoarele **zone funcționale**:

L - Zona pentru locuințe

IS - Zona instituții publice, servicii, inclusiv biserici

CM – Zona mixta

A / I - Zona pentru unități agricole / industriale, depozitare

P - Zonă de parc, sport, turism, recreere, rezervații naturale, protecție

G - Zona gospodărie comunală și cimitire

TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară

TC - Zona pentru căi de comunicație

S – Zona obiectivelor cu destinație specială

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

CC – **zona centrelor de localități** conținând echipamente publice, servicii de interes general (profesionale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici manufacturiere nepoluante și locuințe

CC 1 – zona centrala sat Vladeni

CC 2 – zona centrelor noi din satele Alexandru cel Bun, Borsa, Brosteni, Iacobeni și Valcelele.

IS – **Zona de instituții publice** cu subzonele:

Isa – administrative și servicii;

ISi – învățământ și educație;

ISs – sanitare;

ISc – cultură;

ISct – culte;

Isco – comerciale;

ISt – turism;

ISps – prestări servicii;

CM – zona mixtă conținând echipamente publice, servicii de interes general (profesionale, colective și personale, comerț), activități productive mici nepoluante și locuințe.

CM 1 – subzona mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2

L – Zona de locuințe cu subzonele:

· **Li1** – locuințe individuale cu maxim P+2E;

· **Li2** – locuințe individuale pe versanti

· **Lc** – locuințe individuale și colective mici

I – Zona unităților de producție industrială, depozitare

A – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

Asu – servicii, utilaje agricole, sere;

Az – microferme zootehnice;

M – Monumente cu subzonele:

Ma – rezervații arheologice;

Mi – monumente istorice și de arhitectură;

P – Zonă de parcuri și plantații cu subzonele:

Ppp – spații plantate publice;

Ppi – spații plantate pentru protecția infrastructurii, gosp comunala;

Ppa – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;

G – Zona gospodarie comunala și cimitire cu subzonele:

GCc – cimitire;

GCt – rampe transfer gunoi

TC – Căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:

– **TCr** – căi rutiere;

TCrDJ – drumuri județene;

TCrDC – drumuri comunale;

TCrp – căi rutiere propuse pe trasee noi;

– **TCf** – căi ferate;

TE – Zona de construcții aferente echipării tehnico – edilitare cu subzonele:

TEa – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;

TEg – stații reglare gaze naturale;

TEe – stații transformare current electric

TEf – parc panouri fotovoltaice

S – Zona obiectivelor cu destinație specială

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

CC – ZONA CENTRELOR DE LOCALITATI

Tipurile de subzone

CC1 – zona centrala sat Vladeni

CC 2 – zona centrelor noi din satele Alexandru cel Bun, Borsa, Brosteni

Funcțiunea dominantă a zonei

Zona centrala cu functiuni multiple.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Locuirea
- Activități economice nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Retele tehnico-edilitare
- Recreere
- Agreement

Utilizările permise

- institutii, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii al unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare,expertizare, consultanță și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară;
- hoteluri, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- parcaje la sol, întreținere autovehicole mici;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri, grădini de cartier;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice;
- locuinte individuale si colective

Utilizări permise cu condiții

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează

numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectură specific locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene Iași pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Iași și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ – subzona PUZ
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție – subzona ZI
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona ZA2

Interdicțiile permanente

- În subzonele cu alunecări de teren ZA1, care vor fi delimitate prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.
- În zonele de protecție a rețelelor electrice - subzonele Zplea;
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - subzonele ZpGCc - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zona protecției albiilor – subzonele Zpa. În aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 15m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

Orientarea față de punctele cardinale

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor
- Construcții de cult – în funcție de specificul cultului
- Construcții de cultură – nu se impun restricții de orientare
- Construcții de învățământ – sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest
- Construcții de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est
- locuinte – se recomandă să se asigure însorirea incaperilor de locuit minim 1h1/2 pe zi la solstitiu de iarnă

Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu

Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotului și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent)

Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor

Accese carosabile

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare
- Construcții de cult – se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale
- Construcții de cultură – se asigură accese carosabile separate pentru spectator
- Construcții de învățământ – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale

Construcții de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru locuințe colective cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii;

Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate

Parcelarea

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, replotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului

Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului

Procentul de ocupare al terenului

- Se va respecta POT maxim – 80% - CC1 și 50% - CC2
- Construcții de învățământ
 - 25% teren ocupat cu construcții
 - 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori)
- Construcții de sănătate – maxim 20% zonă ocupată de construcții, diferența – accese, zonă verde cu rol decorativ și de protecție.

Parcaje

- Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați

- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă
- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare
- Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală
- Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
- Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate

Spații verzi și plantate

- Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului
- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului
- Construcții de cult – spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă
- Construcții de cultură – 10 – 20% din suprafața terenului
- Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil
- Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție
- construcții de locuințe – minim 30% din suprafața terenului

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII

Subzonele funcționale ale zonei de IS sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.;
- relația cu vecinătatea.

Tipurile de subzone funcționale

Isa – administrative și servicii;

ISi – învățământ și educație;

ISs – sanitare;

ISc – cultură;

ISct – culte;

Isco – comerciale;

ISt – turism;

ISps – prestări servicii;

Funcțiunea dominantă a zonei

Instituții publice și servicii de interes general.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Locuirea

- Activități economice nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Recreere
- Agreement

Utilizările permise

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

Utilizări permise cu condiții

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.) Interdicții temporare
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectură specific locală , cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene Iasi pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Iasi și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ – subzona PUZ
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție – subzona ZI
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona ZA2

Interdicțiile permanente

- În subzonele cu alunecări de teren ZA1, care vor fi delimitate prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.
- În zonele de protecție a rețelelor electrice - subzonele Zplea;
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - subzonele ZpGCc - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zona protecției albiilor – subzonele Zpa. În aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 15m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

PRINCIPII, REGULI ȘI NORME PENTRU:

ISa, ISf – CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE SI ASIGURARI
Principii:

Asigurarea accesibilității la transport public
 Amplasare după importanță (zona centrală)
 Conlucrare cu alte funcțiuni

Reguli:

Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri impropriei construirii
 Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public
 Accese pietonale și carosabile

Norme

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	total populație	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp
Clădiri ale administrației locale	total populație; norma: 3-4 angajați/1.000 locuitori	localitate	nenormabil	0,1 mp

- Echipare tehnico-edilitară ;
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu etc...
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc...

ISI - UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Principii:

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: școală + grădiniță);
- Asigurarea spațiilor verzi, terenuri de sport și de joacă
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice
- Conlucrare cu alte unități de interes public

Reguli:

Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
 Evitarea terenurilor impropriei construirii;
 Asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
 Asigurarea echipării tehnico-edilitare;
 Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor;
 Retrageri de minim 20,0 m față de aliniere;
 Parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de minim 50,0 m.

Norme

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.

		locuitori		
Școli primare și gimnaziale	populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 loc.	Zone 3.000-12.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	Populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

ISs - UNITĂȚI SANITARE

Principii:

- Accesibilitatea la transport public;
- Vecinătăți liniștite;
- Cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz);
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituții și servicii publice.

Reguli:

Evitarea amplasării în zone poluate;
Evitarea terenurilor impropriei construirii;
Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți.

Norme

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Creșe	populație 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 locuitori	zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagane copii orfani și abandonaji	populație 0-6 ani	localitate, teritoriu	nenormabila	50 mp.
Dispensar policlinic	total populație norma 7.000 consultatii/ an/ 1000 locuitori	zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca 3,0 mp/ consultație
Farmacie	populație totală; normabil funcție de necesități	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

- Echiparea tehnico-edililtară;
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igiena și de protecție împotriva incendiilor;
- Amenajarea spațiilor plantate;

ISc - UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ

Principii:

- Vecinătăți liniștite;
- cuplarea unităților de cultură cu profile diferite și conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice.

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri improprii construirii;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Retragera față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale;
- Asigurarea evacuărilor și protecției împotriva incendiului;
- Spații verzi și plantate.

Norme :

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biblioteca publică	norma 7 vol./loc. La zona deservită	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp
Cinematograf	total populație zona; norma 20-35 locuri/1.000 locuitori	10.000-30.000 locuitori	nenormabil	0,25 mp
Club	total populație norma 3-4 locuri/1.000 loc.	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

ISct - UNITĂȚI DE CULT

Principii:

- Vecinătăți liniștite;
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz);
- Conlucrarea cu unități și servicii publice .

Reguli:

- Amplasare în zone compatibile;
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Orientare față de punctele cardinale.

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	populație aparținând aceleiași confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	populație totala	total localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

ISco - UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII

Principii:

- Amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public;

- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție.

Reguli:

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare;
- Echipare tehnico-edilitară ;
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor ;
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

Norme

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	total populație; norma: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori	zona 2.000- 5.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piață agro-alimentară	total populație; norma: 120 mpAdc/1.000 loc.	localitate și teritoriu (min. 7.000 locuitori)	nenormabil	0,20 mp
Stație service auto	total populație	localitate	nenormabil	0,12 mp

ISsp - UNITĂȚI SPORT ȘI AGREMENT

Principii:

- Accesibilitate pietonală și carosabilă, inclusiv la transportul public;
- Cuplarea amenajărilor sportive diferite și conlucrarea cu alte funcțiuni urbane.

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante, a terenurilor inundabile, mlăștinoase;
- Amplasarea preferențială în zone specializate și asigurarea acceselor pietonale și carosabile ;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi și plantate funcție de tipul amenajărilor.

Norme:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Spații amenajate pentru joc și sport aferente locuirii	total populație din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajări sportive pentru învățământ	total populație vârsta 7-18 ani; norme diferențiate pe	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

	forme de învățământ			
--	---------------------	--	--	--

Ist - UNITĂȚI PENTRU TURISM
Principii:

- Vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi;
- Accesibilitate la transport și comunicații;
- Conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică și alte amenajări pentru sport.

Reguli:

- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban etc..

Norme :

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Motel	Populație în deplasare norma: 5locuri/1.000 locuitori	localitate; teritoriu	nenormabil	75-100 mp
Camping	Populație în deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100

Orientarea față de punctele cardinale

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor
- Construcții de cult – în funcție de specificul cultului
- Construcții de cultură – nu se impun restricții de orientare
- Construcții de învățământ – sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest
- Construcții de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est

Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu

Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent)

Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor

Accese carosabile

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare
- Construcții de cult – se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale
- Construcții de cultură – se asigură accese carosabile separate pentru spectator
- Construcții de învățământ – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale
- Construcții de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale

Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii;

Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate

Parcelarea

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului

Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului

Procentul de ocupare al terenului

- Se va respecta POT maxim – 50%
- Construcții de învățământ
 - 25% teren ocupat cu construcții
 - 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori)
- Construcții de sănătate – maxim 20% zonă ocupată de construcții, diferența – accese, zonă verde cu rol decorativ și de protecție.

Parcaje

- Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați
- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă

- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare
- Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală
- Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
- Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate

Spatii verzi și plantate

- Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului
- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului
- Construcții de cult – spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă
- Construcții de cultură – 10 – 20% din suprafața terenului
- Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil
- Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție

Împrejurări

- Se recomandă împrejurări tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor

CM – ZONA MIXTA

CM 1 – subzona mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime.

- Subzonă propusă pentru dezvoltarea polinucleară a comunei Vladeni – nuclee secundare ale satelor componente.
- Zona mixtă CM1 a fost propusă acolo unde au fost observate tendințe de dezvoltare a serviciilor și în fondul construit existent în care se regăsește locuirea individuală.
- Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale comunei Vladeni.

Tipurile de subzone

CM1 – subzona mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime

Funcțiunea dominantă a zonei

Zona mixta cu funcțiuni multiple.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Locuirea
- Activități economice nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Recreere

- Agreement

Utilizările permise

- servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme ;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri, grădini;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii libere ;
- mici unitati productive cu caracter nepoluant .

Utilizări permise cu condiții

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectură specific locală , cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene Iasi pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Iasi și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ – subzona PUZ
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție – subzona ZI
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona ZA2

Interdicțiile permanente

- În subzonele cu alunecări de teren ZA1, care vor fi delimitate prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.
- În zonele de protecție a rețelelor electrice - subzonele Zplea;
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - subzonele ZpGCc - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;

- În zona protecției albiilor – subzonele Zpa. În aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 15m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

Orientarea față de punctele cardinale

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor
- Construcții de cult – în funcție de specificul cultului
- Construcții de cultură – nu se impun restricții de orientare
- Construcții de învățământ – sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest
- Construcții de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est
- locuințe – se recomandă să se asigure însorirea încăperilor de locuit minim 1h1/2 pe zi la solstitiu de iarna

Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu

Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent)

Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor

Accese carosabile

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare
- Construcții de cult – se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale
- Construcții de cultură – se asigură accese carosabile separate pentru spectator
- Construcții de învățământ – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale
- Construcții de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale
- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru locuințe colective cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii;

Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate

Parcelarea

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: acces, echipare, forma și dimensiunea terenului

Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului

Procentul de ocupare al terenului

- Se va respecta POT maxim – 50%
- Construcții de învățământ
 - 25% teren ocupat cu construcții
 - 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori)
- Construcții de sănătate – maxim 20% zonă ocupată de construcții, diferența – acces, zonă verde cu rol decorativ și de protecție.

Parcaje

- Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați
- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă
- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare
- Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală
- Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
- Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate

Spații verzi și plantate

- Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului
- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului
- Construcții de cult – spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă
- Construcții de cultură – 10 – 20% din suprafața terenului
- Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil
- Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție
- construcții de locuințe – minim 30% din suprafața terenului

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor

L - ZONA DE LOCUINȚE

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

Tipurile de subzone

- Li1**– subzona de locuite individuale situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu cu maxim P+2E;
- Li2**– subzona de locuite individuale situată pe versanți cu maxim P+1E
- Lc** – subzona de locuite individuale și colective mici situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu. Subzonă dezvoltată în etape succesive, organic și planificat cu maxim P+2E+M.

Funcțiunea dominantă a zonei

Locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire;

Utilizările permise

- locuințe cu partiu obișnuit;
- anexe gospodărești
- modernizări și reparații la clădirile existente
- locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale ;
- mici unități productive cu caracter nepoluant .

Utilizări permise cu condiții

- comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole care să nu afecteze funcțiunea predominant de locuire
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectură specific locală , cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene Iași pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Iași și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ – subzona PUZ
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție – subzona ZI
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona ZA2

Interdicții permanente

- În subzonele cu alunecări de teren ZA1, care vor fi delimitate prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice

locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

- În zonele de protecție a rețelelor electrice - subzonele Zplea;
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - subzonele ZpGCc - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zona protecției albiilor – subzonele Zpa. În aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 15m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

Orientarea față de punctele cardinale

- locuințe – se recomandă să se asigure însorirea încăperilor de locuit minim 1h1/2 pe zi la solstitiu de iarna

Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu

Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale

Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor

Accese carosabile

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru locuințe colective cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii;

Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noii consumatori la rețelele existente
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza
- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale

Parcelarea

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului

Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului

Procentul de ocupare al terenului

POT-ul maxim va fi de:

- 40% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile cu locuințe individuale și colective mici;
- 30% pentru zonele de versant;
- 35% pentru zonele de locuințe individuale
- 80% pentru zonele centrale

Coeficientul de utilizare al terenului

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprima raportul dintre aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor (fara logii sau balcoane la etaje , amplasate la inaltime mai mare de 3,00m de cota terenului natural) și suprafața terenului considerat., poate fi:

- Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile cu locuințe individuale și colective mici 1,2 mpadc/mp teren pentru P+2
- 1,05 mpadc/mp teren cu locuințe individuale P+2
- 0,6 mpadc/mp teren pentru zonele de versant P+1

Parcaje

- Câte un loc de parcare la locuințe unifamiliale cu lot propriu în funcție de gradul de motorizare
- Câte un loc de parcare la locuințe colective la 80mp suprafața utilă
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 %

Spații verzi și plantate

- construcții de locuințe – minim 30% din suprafața terenului

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor

I / A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / UNITĂȚI AGRICOLE

Tipuri de activități

I – Zona unităților de producție industrială, depozitare

A – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

Asu – servicii, utilaje agricole, sere;

Az – microferme zootehnice

Funcțiunea dominantă a zonei

- Unități agricole, industriale și de depozitare;
- Obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale;
- Locuințe și funcțiuni complementare în cazul microfermelor zootehnice.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Servicii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele de protecție;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Toate funcțiunile care asigură buna desfășurare a activităților din zonă;

Utilizările permise

În exclusivitate unități de producție agricolă, unități prestatoare de servicii pentru agricultură în zonele existente sau pentru zonele posibil a se înființa.

Utilizări interzise

- În toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G. (vezi zona de locuințe și funcțiuni complementare);
- Realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și panzei freatice.

Condiții de amplasare și conformare

În condițiile apariției de noi unități agricole sau prestatoare de servicii, în perioada de valabilitate a P.U.G.-ului, toate condițiile de amplasare și conformare se vor stabili prin studii de specialitate necesare ;

La autorizarea noilor construcții în cadrul subzonelor A și I se va ține seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe.

T- ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT

Tipurile de subzone funcționale

- TCr** – Zona transporturilor rutiere;
- TCrDJ** – drumuri județene;
 - TCrDC** – drumuri comunale;
 - TCrp** – căi rutiere propuse pe trasee noi;

TCf – Zona transporturilor pe calea ferată;

Funcțiunea dominantă a zonei

Căi de comunicație și construcții aferente **existente**

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Rețele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pt. transportul în comun;

- Autogari, gari pentru transportul feroviar;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- rețeaua de strazi din intravilan aparținând domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 -"Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale";
- rețeaua de cai ferate din intravilan cu zonele de protecție;
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

Utilizari interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zona drumului
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor ;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:
 - Trasee viitoare pentru căi de comunicație;
 - Amenajări intersecții până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de **"NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE "** - **Indicativ P 132-93** și vor fi următoarele :
 - Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - **5m**;
 - Parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - **25m**.

Împrejmuiiri

Parcajele publice să fie plantate și înconjurare de garduri vii de 1,20m înaltime.

P – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

Tipuri de subzone funcționale

P1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi, de agrement cu acces nelimitat, amenajări sportive, fașii plantate, grădini;

P2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră și feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.);

Funcțiunea predominantă a zonei

Spații plantate, amenajate sau naturale

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Zona de locuințe;
- Activități industriale și agricole;
- Instituții publice și servicii de interes general;
- Zona transporturilor rutiere și feroviare;
- Zona pentru echipare tehnico – edilitară;
- Zona de gospodărie comunală.

Utilizările permise

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement
- Amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe ;
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă în zona centrală;
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.

Utilizări permise cu condiții

- Construcții compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafață cu elaborarea prealabilă a documentației pud ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării PUD;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;

Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

Utilizări interzise

- Se interzic construcțiile ce conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatările terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate;

Amplasament

- In zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- In zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață;
- Echiparea tehnico – edilitară și salubritate

S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. și S.R.I. avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. și S.R.I.).

G – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Tipuri de subzone funcționale:

G1 – subzona construcțiilor, instalațiilor și a amenajărilor aferente gospodăriei comunale;

G2 – subzona cimitirelor.

Funcțiunea predominantă a zonei:

Gospodărie comunala în cazul cimitirelor;

Depozite de gunoi și closete în gospodăriile populației.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Funcția agricolă în zona de protecție, spațiu verde, perdele de protecție în cazul cimitirelor;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Cimitire – funcția specifică și cea complementară;
- Construcții și amenajări izolate - rampe transfer gunoi

Utilizări permise cu condiții

- Cimitire – agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;

Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 - art. 11

(1) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m
- Rampe de transfer deșeuri 200 m.

Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

Interdicții permanente

- În raport cu zona funcțională;
- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Amplasament

- Cimitire la marginea localității;
- Depozite de gunoi și closete, fose septice în gospodării la minim 10m față de sursele de apă – (fântâni).
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Orice alte condiții de amplasare și conformare se stabilesc în baza documentațiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) și / sau alte studii de specialitate.
- Conform necesitatilor tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;

Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

cu subzonele:

TEa – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;

TEg – stații reglare gaze naturale;

TEe – stații transformare curent electric

Funcțiunea dominantă a zonei

Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Utilizarile permise

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

Utilizari permise cu condiții

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei **TE** trebuie să țină seama de :

- Distanțele minime de protecție sanitară ;
- Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Utilizari interzise

- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.
- Se interzic construcțiile și lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural.

Zone de protecție instituite

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24,00m;
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 39,00m și 18,50m de o parte și de alta a rețelei, distanța măsurată din axul stalpului. În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la SC ELECTRICA SA
- Rețele magistrale de transport gaze naturale au zona de protecție de 50m. Pentru construcțiile situate în interiorul acestei zone se va cere avizul de specialitate de la SC TRANSGAZ SA Mediaș

Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan , s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art.3** din **RGU**. Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

TF – TERENURI FORESTIERE

Suprafețele împădurite s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și planșelor nr.3, și se supun prevederilor **art.5** din **RGU**. Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță

mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executării construcțiilor în albiile pâraurilor de pe teritoriul comunei Vladeni va trebui să țină seama de prevederile **art.7** din **RGU**, de prevederile Legii apelor nr.107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Romane".

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 deținătorii terenurilor riverane. În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale, este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

S – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

În cazul apariției în extravilan a unor obiective cu destinație specială, construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400m față de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.I. și S.R.I.

Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.I. și S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995).

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nota : Dacă pe planșele de la pct. VI nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se - vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, REGULILE DE BAZĂ de la cap.II, prescripțiile din RGU aprobat cu HG525/1996 și precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM , aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996.

CC – ZONA CENTRELOR DE LOCALITATI

Tipurile de subzone

CC 1 – zona centrala sat Vladeni **POT 70%; CUT 2.50 mp/ADC**

CC 2 – zona centrelor noi din satele Alexandru cel Bun, Borsa, Brosteni, Iacobenii si Valcelele

POT 50%; CUT 2.00 mp/ADC

CARACTERUL ZONEI

CC1

- Zona se compune în general din locuințe colective cu regim mediu de înălțime, locuințe individuale mici P - P+2 niveluri - retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și din funcțiuni publice existente în sistem individual sau la parterul blocurilor.

CC2

- Zona se compune în general din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2 niveluri - retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu

Funcțiunea dominantă a zonei

Zona centrala cu functiuni multiple.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

ART.1 UTILIZĂRILE PERMISE

CC1 + CC2 – sunt admise următoarele utilizări:

- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii ziare, activități manufacturiere aferente, etc;
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiilor la nivelul fondului construit existent;
- Se poate autoriza schimbarea destinațiilor clădirilor din zona agro-industrială cu funcțiuni compatibile cu zona centrală, inclusiv locuințe;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea.
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;

- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
 - Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare;
- CC 1** – locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiilor comerciale și serviciilor diverse în proporție de 30% din aria construită desfășurată
- CC1 + CC2** – toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre spațiile pietonale funcțiuni ce permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

ART. 2 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/ și a celor admise.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectură specific locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene Iasi pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Iasi și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- Se interzice construirea de clădiri în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan S – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora fără avizul MapN, MI și SRI
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

CC1 + CC2 – pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice privind conformarea și dispunerea clădirilor în special privind regimul de construire care recomandă în general:

- în zona de ses – regim cuplat și izolat;
- în zona de versanți – regim izolat;
- în zona de podiș – regim cuplat și izolat;

CC1 – se admit locuințe la etajele superioare ale unor clădiri de birouri cu partiu special, incluzând spații pentru profesioni libérale;

CC1 + CC2 – se admit activități în care accesul publicului nu este liber în condiția ca să nu prezinte la stradă un front mai mare de 30 m și nu se învecinează pe oricare din parcelele alăturate de o clădire similară ci numai cu clădiri având liber accesul trecătorilor

Interdicții temporare

- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție – subzona **ZI**
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona **ZA2**

ART. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

- In zonele de **protecție a rețelelor electrice** - sub zonele **Zplea**
- In zonele de **protecție a rețelelor de transport gaz** - subzonele **Zpg**
- In zona **protecției albiilor** – subzonele **Zpa** (nu se vor autoriza clădiri noi pe o distanță de 15m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente)
- In zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - subzonele **ZpGCc** - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei
- In subzonele cu locuințe amplasate pe **terenuri cu riscuri naturale previzibile**
- zone cu alunecări de teren – subzona **ZA1**, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente

se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea sau vânzarea unor cantități mari de substanțe toxice sau inflamabile;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil în circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe platforme vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea și colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții :
 - construcții insiruite, suprafața minimă a parcelei de 150,00 mp, front la strada minim 8,00 m, acces corosabil ocazional în lungul limitei posterioare
 - construcții cuplate, parcela cu o suprafața minimă 250,00 mp, front la strada minim 12,0 m;
 - construcții izolate, parcela cu o suprafața minimă 350 mp, front la strada minim 12,0 m;
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 3,50m și o lungime maximă de 30,00m;
- Dispensar - Suprafața minimă a terenului este de 5 mp/consultație
Grădiniță - Se va asigura o suprafața minimă de teren de 22 mp/copil.

ART. 5 - AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 m sau dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă străzii;
- dacă înălțimea străzii în planul aliniamentului depășește distanța dintre alinamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4 m; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcă prin plus de înălțime a intersecțiilor, întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 m (aliniament posterior).
- amplasarea obligatorie la alinierea clădirilor existente; retragerea este permisă

- numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- În zona drumurilor naționale, județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții :
 - minim 24,00m - drumurile județene (minim 12,00m din ax)
 - minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax)
 - În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3 m;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 3 m;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării normelor în vigoare și a celorlalte prevederi ale regulamentului;
-

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina natural

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile

1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
2. În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.
3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a

- persoanelor cu dezabilități.
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, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
 5. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
 6. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accesuri carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;

Accesuri carosabile pentru locuințe colective cu acces și lot propriu;

Accesuri carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Aleii (semi) carosabile în interiorul zonei de parcelare cu lungimi de max. 30,00m vor avea o lățime de min. 3,50m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 30,00m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere 10,00mx10,00m.

În caz de parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de maxim 30,00m, o singură bandă de 3,50m lățime, cele cu o lungime mai mare de 30,00m, minim 2 benzi (7,00m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere de 10,00mx10,00m.

Accesuri pietonale

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale. Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii sau obiceiului)

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

1. Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în locuri special amenajate, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit.
2. Pentru locuințe se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
3. Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați;
4. Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp.
5. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă;
6. Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;
7. Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală;
8. Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

9. Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

CC1 - Înălțimea la streășină sau atic, a clădirii va fi de maxim 15,00 m

CC2 - Înălțimea la streășină sau atic, a clădirii va fi de maxim 12,00 m.

Se admit înălțimi de cel puțin P + 3E+ M niveluri; **CC1**,

Se admit înălțimi de cel puțin P + 2E +M niveluri **CC2**.

Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00m subordonate programelor respective. Nu se limitează înălțimea dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta.

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1. Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
2. Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.
3. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.
4. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.
5. Se recomandă folosirea materialelor de finisaje în sensul constructiv specific fiecărui material și evitarea transunerii unor forme constructive tradiționale prin folosirea de materiale noi. Se va evita imitarea formei plastice a unui material prin folosirea altui material.
6. Pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2,00 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții.
7. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
8. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.
9. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.
10. Următoarele materiale sunt strict interzise: plăci din azbociment la acoperisuri, folosirea sârmei ghimpate la îngrădituri.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
2. În cazul alimentării cu apă / canalizare în sistem centralizat (retea de alimentare cu apă) se va obține avizul autorității competente care administrează rețeaua de apă / canalizare.
3. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.
4. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
5. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
6. Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.
7. Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

1. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înlămate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.
2. Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
3. Se recomandă înverzirea teraselor necirculabile ale clădirilor în proporție de 50 %.
4. Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă.

ART. 14 - IMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi semi-transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60÷0,80 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT-ul maxim va fi de:

CC1 - 70% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;

CC2 - 50% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprima raportul dintre aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor (fara logii sau balcoane la etaje , amplasate la inaltime mai mare de 3,00m de cota terenului natural) și suprafața terenului considerat, **coeficientul de utilizare a terenului-CUT**, poate fi:

• Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile

CC1 – 2,5 mpADC/mp teren pentru P+ 3E+M

CC2 – 2,0 mpADC/mp teren pentru P+2E+M

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII

ISa, ISc, ISct, ISco, ISt, ISps POT- 50%, CUT 1,5 mpADC/mp
ISi POT - 25%, CUT 1,0 mpADC/mp
ISs POT - 20%, CUT 1,0 mpADC/mp

Tipurile de subzone funcționale

ISa – administrative și servicii;

ISi – învățământ și educație;

ISs – sanitare;

ISc – cultură;

ISct – culte;

ISco – comerciale;

ISt – turism;

ISps – prestări servicii;

Funcțiunea dominantă a zonei

Instituții publice și servicii de interes general.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

Locuirea

Activități economice nepoluante

Spații verzi amenajate

Accese pietonale și carosabile

Rețele tehnico-edilitare

Recreere

Agrement

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- unitati pentru turism;
- unitati pentru sport si agrement;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și a mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100,00 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult și instituțiile educaționale.
- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deserveșc unitățile de servicii comerciale.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectură specific locală , cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene Iasi pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Iasi și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,00 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- În zonele de **protecție a rețelelor electrice** - sub zonele **Zplea**
- În zonele de **protecție a rețelelor de transport gaz** - subzonele **Zpg**
- În zona **protecției albiilor** – subzonele **Zpa** (nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 15m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente)
- În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - subzonele **ZpGCc** - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;

- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zone
- Zone cu alunecări de teren – subzona **ZA1**, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

TRDJ. (drum județean) – 24,00m între garduri;

TRDC. (drum comunal) – 20,00m între garduri;

ZEg (transport gaz) – conform aviz SC TRANSGAZ SA;

ZEa (gospodorie ape) – 30 m de la ziduri;

ZEa (albii) – 15 m;

G1(cimitire) – 50m de la limita acestuia;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru locuințe :

- Se considera construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
- (1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	250	12

- (2) - adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea acesteia;
- parcela este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00m .

Pentru celelalte functiuni se iau in calcul normele specific fiecare destinatii.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent)

1. Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 5,00 metri pe cele de categoria a III-a.

2. În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- construcțiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează;

3. Pe terenurile libere care vor face obiectul P.U.Z. se recomandă dispunerea clădirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atât spre stradă cât și spre spațiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

ART. 6 - AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât IS, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către

aceste alte zone;

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 2,00 metri de la nivelul solului.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

1. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
2. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
3. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
2. În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.
3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
4. Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150,00 m;
5. 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, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
6. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul I.S.U. IASI.
7. Numarul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
8. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.
10. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
 - Construcții comerciale – se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
 - Construcții de cult – se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale;
 - Construcții de cultură – se asigură accese carosabile separate pentru spectatori;
 - Construcții de învățământ – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale;
 - Construcții de sănătate – se vor realiza două accese carosabile de legătură cu străzile principale;

Accese pietonale

Asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

1. Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, conform normelor pentru fiecare funcțiune în parte.
2. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit.
3. Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați;
4. Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp.
5. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă;
6. Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;
7. Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală;
8. Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
9. Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.
10. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă;

- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.
- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,00 metri.
- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri la cornisa sau atic la P+2E+M (pentru biserici înălțimea la cornisa va fi de 15,00m);
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00m subordonate programelor respective. Nu se limitează înălțimea dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1. Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
2. Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.
3. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.
4. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.
5. Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc..
6. Se recomandă folosirea materialelor de finisaje în sensul constructiv specific fiecărui material și evitarea transunerii unor forme constructive tradiționale prin folosirea de materiale noi. Se va evita imitarea formei plastice a unui material prin folosirea altui material.
7. Pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2,00 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții.
8. Panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.
9. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori).
10. Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate.
11. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..
12. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
2. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității

- competente care administrează resursele de apă.
3. Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la sistemul de rigole pentru colectarea apei pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
 4. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.
 5. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în sistemul de rigole pentru colectarea apei pluviale
 6. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
 7. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale. I
 8. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și odată cu implementarea proiectelor de canalizare în regim centralizat se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

1. Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă
2. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.
3. Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
4. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
5. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.
6. Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
7. Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului;
8. Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului;
9. Construcții de cult – spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă;
10. Construcții de cultură – 10 – 20% din suprafața terenului;
11. Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil;
12. Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

1. Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60÷0,80 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri.
2. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc..
3. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ISa, ISc , ISct, ISco, Ist, ISps POT-ul maxim va fi de: – **50%**

Pentru constructii de:

ISi POT-ul maxim va fi de **25%**

- 25% teren ocupat cu construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori)

ISs POT-ul maxim va fi de **20%**

- maxim 20% zonă ocupată de construcții,
- diferența – accese, zonă verde cu rol decorativ și de protecție.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprima raportul dintre aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor (fara logii sau balcoane la etaje , amplasate la inaltime mai mare de 3,00m de cota terenului natural) și suprafața terenului considerat,

coeficientul de utilizare a terenului-CUT, poate fi: – **1,5 mpADC/mp teren pentru P+2+M**

ISa, ISc , ISct, ISco, Ist, ISps CUT-ul maxim va fi de: – **1,5 mpADC/mp**

ISi CUT-ul maxim va fi de: – **1,0 mpADC/mp**

ISs POT-ul maxim va fi de: – **1,0 mpADC/mp**

CM – ZONA MIXTA

CM1 - 50%, CUT 1,5 mpADC/mp

CM 1 – subzona mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mic de înălțime.

Subzonă propusă pentru dezvoltarea polinucleară a comunei Vladeni – nuclee secundare ale satelor componente.

Zona mixtă CM1 a fost propusă acolo unde au fost observate tendințe de dezvoltare a serviciilor și în fondul construit existent în care se regăsește locuirea individuală.

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale comunei Vladeni.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

sunt admise următoarele utilizări:

- servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme ;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri, grădini;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberele ;
- mici unitati productive cu caracter nepoluant .

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice privind conformarea și dispunerea clădirilor în special privind regimul de construire care recomandă în general:
 - în zona de ses – regim cuplat și izolat;
 - în zona de versanți – regim izolat;
 - în zona de podiș – regim continuu, cuplat și izolat;
- se admit locuințe la etajele superioare ale unor clădiri de birouri cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberele;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici

- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectură specific locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene Iași pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Iași și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

Interdicții temporare

- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție – subzona **ZI**
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona **ZA2**

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- În zonele de **protecție a rețelelor electrice** - sub zonele **Zplea**
- În zonele de **protecție a rețelelor de transport gaz** - subzonele **Zpg**
- În zona **protecției albiilor** – subzonele **Zpa** (nu se vor autoriza cladiri noi pe o distanță de 15m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente)
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 2200, produc poluare
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- depozitarea sau vânzarea unor cantități mari de substanțe toxice sau inflamabile;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil în circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe platforme vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea și colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolot	250	12

- (2) - adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea acesteia;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 m sau dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- in cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 m (aliniament posterior).
- amplasarea obligatorie la alinierea clădirilor existente; retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

1. Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3,00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3,00 metri.
2. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se

începe cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri.

3. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
4. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri.
5. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri.
6. Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10,00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 2,00 metri de lapardoseala încăperilor.
7. În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ART. 7 - AMPLAȘAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
2. În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.
3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
4. Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m.

5. 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, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
6. Numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
7. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
8. În cazul construcțiilor ce formeaza curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4,00 m și o înălțime de 3,50 m.
9. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

1. Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, conform normelor pentru fiecare funcțiune in parte.
2. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit.
3. Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați;
4. Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp.
5. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă;
6. Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;
7. Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală;
8. Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
9. Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.
10. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă;
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,00 metri.
- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri la cornisa sau atic la P+2E (pentru biserici înălțimea la cornisa va fi de 15,00m);
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00m subordonate programelor respective. Nu se limitează înălțimea dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1. Nu se autorizează construcțiile care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit existent.
2. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.
3. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.
4. Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
5. Se recomandă folosirea materialelor de finisaje în sensul constructiv specific fiecărui material și evitarea transpunerii unor forme constructive tradiționale prin folosirea de materiale noi. Se va evita imitarea formei plastice a unui material prin folosirea altui material.
6. Panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.
7. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor .
8. Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate.
9. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.
10. Se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.)

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

1. Autorizarea construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.
2. Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.
3. Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

4. Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la rețeaua de rigole stradale pentru colectarea apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
5. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.
6. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de rigole stradale pentru colectarea apelor pluviale
7. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industrial

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTAT

1. Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.
2. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.
3. Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
4. Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

1. Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60÷0,80 metri și vor putea fi dublate de gard viu;
2. Gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri.
3. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc...

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT-ul maxim va fi de:

CM1 - 50% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;

ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprima raportul dintre aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor (fara logii sau balcoane la etaje , amplasate la inaltime mai mare de 3,00m de cota terenului

natural) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului, poate fi:

- Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile

CM1 – 1,5 mpADC/mp teren pentru P+2 (ADC = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor fara logii sau balcoane la etaje)

L - ZONA DE LOCUINȚE

Li1: P+2 : POTmaxim= 35%, CUTmaxim= 1,05 mpADC/mp teren

Li2: P+1 : POTmaxim= 30%, CUTmaxim= 0,60 mpADC/mp teren

Lc: P+2E+M : POTmaxim= 40%, CUTmaxim= 1,20 mpADC/mp teren

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

Tipurile de subzone

- Li1**– subzona de locuite individuale situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu cu maxim P+2E;
- Li2**– subzona de locuite individuale situată pe versanti cu maxim P+1E
- Lc** – subzona de locuite individuale si colective mici situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu. Subzonă dezvoltată în etape succesive, organic și planificat cu maxim P+2E+M.

Funcțiunea dominantă a zonei

Locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire;

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), anexe și garaje
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se admite etajarea / mansardarea clădirilor existente o singura data, cu un singur etaj, dacă cladirile nu au fost autorizate pe baza unui PUZ;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale - comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz).

- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **TRp** – după întocmirea documentației de urbanism **P.U.Z.** și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism **P.U.D.** sau **P.U.Z.**, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectură specific locală , cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene Iasi pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Iasi și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- În zonele de **protecție a rețelelor electrice** - sub zonele **Zplea**
- În zonele de **protecție a rețelelor de transport gaz** - subzonele **Zpg**
- În zona **protecției albiilor** – subzonele **Zpa** (nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 15m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente)
- În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - subzonele **ZpGcc** - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei
- În subzonele cu locuințe amplasate pe **terenuri cu riscuri naturale previzibile**
- Zone cu alunecări de teren – subzona **ZA1**, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Parcuri rezidențiale de vacanță;
- Campinguri și parcuri de rulote;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolât	250	12

- (2) - adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea acesteia;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

1. Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a.
2. Clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii.

3. În cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,00 metri carosabil distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - se recomandă retrageri față de aliniament de minim 3,00 metri pe străzi de categoria IV și 4,00 metri pe străzi de categoria III;
4. În cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim 3,00 metri pe străzi de categoria IV și 4,00 metri pe străzi de categoria II și I;
 - retras față de aliniament cu minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
 - garajele se pot construi pe limita de proprietate la strada (fara retragere) cu amenajarea accesului stradal sau in interiorul parcelei.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

1. Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.
2. Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu

- clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
3. Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri, sau pe limita de proprietate cu accord notarial vecin;
 4. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri.
 5. În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
2. În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 50,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.
3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
4. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati 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.
5. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
6. Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
7. 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 30,00 m vor avea o latime de minimum 3,50 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 30,00 m vor fi prevazute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere de 10,00x10,00m;
 - 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 30,00 m - o singura banda de 3,50 m lățime, iar cele cu o lungime de maximum 100,00 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt de 10,00x10,00m.
8. Pentru locuințe colective 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 30,00 m - o singură bandă de 3,50 m lățime, iar cele cu o lungime de 30,00 m până la maximum 100,00 m - minimum 2 benzi (total 7,00m sau 8.00m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt la capăt de 10,00x10,00m.
 - accese la parcaje și garaje.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

1. Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
2. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit.
3. Pentru locuințe se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie.

ART.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

1. Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.
2. Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei;
3. Pentru înalțimi de: P+2E+M – hmax. = 12,00m;
P+2E – hmax. = 9,00m;
P+1E – hmax. = 6,00m;

4. Înălțimea se măsoară de la cota maximă a terenului natural până la cornișă sau atic.

ARTI. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1. Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
2. Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.
3. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.
4. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.
5. Panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.
6. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor
7. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.
8. Următoarele materiale sunt strict interzise: placaje din PVC, tablă, plăci din azbociment,
9. Se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.).
10. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
2. Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.
3. Dacă fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la sistemul de rigole pentru colectarea apei pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
4. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.
5. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în sistemul de rigole
6. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
7. Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

1. Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.
2. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.
3. Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
4. Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

1. Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi semi-transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60÷0,80 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri. (
2. Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Li1: P+2 *: POTmaxim= 35% *

vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Li2: P+1 *: POTmaxim= 30% *

vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Lc: P+2E+M *: POTmaxim= 40% *

vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ADC = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor (fara logii sau balcoane la etaje , amplasate la inaltime mai mare de 3,00m de cota terenului natural)

Li1: P+2 *: CUTmaxim= 1,05 mpADC/mp teren

vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Li2: P+1 *: CUTmaxim= 0,60 mpADC/mp teren

vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Lc: P+2E+M *: CUTmaxim= 1,20 mpADC/mp teren

vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

I / A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / UNITĂȚI AGRICOLE

POT 70%, CUT – 2,00 mpADC/mp teren

CARACTERUL ZONEI

I – ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE A – ZONA UNITĂȚI AGRO – ZOOTEHNICE

Subzonele funcționale ale zonei de A sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

I

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a agriculturii;
- Activități industriale nepoluante;
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant;
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială;
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi;
- Obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale;
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și re tehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare.
- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.
- Terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice;
- Stații de alimentare cu carburanți;
- Unități de alimentație publică, Servicii comerciale.

A

- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agricole mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.
- Unitati agro-zootehnice
- Depozitare en-gros.
- Comerț cu amănuntul

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I + A

- Locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=40%, CUT=1.20 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului C.2, Art. 4 din prezentul regulament.
- Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială.
- Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:
 - birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: o birouri profesionale sau de afaceri; o servicii pentru afaceri; o instituții financiare sau bancare; o poștă și telecomunicații
 - activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - producție manufacturieră;
 - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu.

- În cazul încetării activităților agro-zootehnice, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluante; în aceste cazuri se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru relaționarea și încadrarea corectă a subzonei cu vecinătatea în cadrul comunei;
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectură specific locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene Iași pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Iași și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor permanente;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zona **PD** (păduri) fără avizul Romsilva;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

TRDJ. (drum județean) – 24,00m între garduri;

TRDC. (drum comunal) – 20,00m între garduri;

ZpG (transport gaz) – 50 m lățime de la conducte;

ZpTEa (gospodorie ape) – 30 m de la ziduri;

Zpa (albii) – 15 m;

ZpGCc (cimitire) – 50m de la limita acestuia;

Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 3,50m și o lungime maximă de 30,00m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerile de la aliniament vor fi de:

- 10,0 m pe străzile de categ. a II-a;

- 6,0 m pe străzile de categ. a III-a, dar nu mai mici de zonele de protecție față de DJ și DC.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 6.00 m față de limita posterioară a proprietății.
- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 2,00 metri de la nivelul solului.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00m;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime și o lungime maximă de 30,00m, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 50,00m distanță între ele, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.
- Numarul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri de obiectivul deservit.

ART.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streășină sau atic, a clădirii va fi minim 4,00m și maxim 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.
- Pentru cladirile care au incorporate coloane tehnologice inaltimea cladirii se va stabili in functie de necesitatile functionale.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare ;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- Se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostrate și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ART. 14 - IMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60÷0,80 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.;
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice .

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **70%** pentru construcțiile noi.
Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi , cu depășirea POT - ului de 70 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Vladeni și Consiliul Județean Iași.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **2,0 mp.ADC/mp teren**, în cazul construcțiilor noi.

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Vladeni și Consiliul Județean Iași.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

T- ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT

Tipurile de subzone funcționale

TCr – Zona transporturilor rutiere;

TCrDJ – drumuri județene;

TCrDC – drumuri comunale;

TCrp – căi rutiere propuse pe trasee noi;

TCf – Zona transporturilor pe calea ferată;

Subzonele funcționale ale zonei de T sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- relația cu vecinătățile
- condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

TCr

- Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.)

TCf

- stații de călători, de marfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- Lucrări de terasamente necesare funcțional;
- Lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TCr + TCf

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- Parcaje pentru salariați și pentru călători;

- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: o R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5; o normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; o normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

TCr

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigete, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - drumuri naționale – 22,00 m.;
 - drumuri județene – 20,00 m.;
 - drumuri comunale – 18,00 m.;
 - Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale trebuie să respecte legislația în vigoare (Ordin 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI și SRI cu modificările și completările ulterioare)

TCf

- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor și Infrastructurii – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR și a zonei de siguranță de 20 m marcată pe Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice - Zonificare, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectură specific locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene Iași pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Iași și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

ART.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

TCr + TCf

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse,
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
 - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere.
- Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

TCr

- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.

- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

TCf

- În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, fie și cu caracter temporar;
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpari sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ART.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice - Zonificare).

ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice - Zonificare).

ART.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice - Zonificare).

ART.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă.
- Conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.).
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati 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, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (4), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- Sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice - Zonificare ce reglementează profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General

ART.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public.

ART.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Înălțime maximă de 10,00 m la cornișă, Regim maxim de înălțime P+1E.

- Înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism (vezi Art. 10 al fiecărui capitol din R.L.U.)

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ART.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră, feroviara și aeriană.
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc...)

ART.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan.
- Orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

ART.14 – ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.)

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P+1 : POT_{maxim} = - % conform UTR din zona

ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

P+1 : CUTmaxim= -conform UTR din zona

P – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE

REGULAMENT DE URBANISM

PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

P1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi, de agrement cu acces nelimitat, amenajări sportive, fașii plantate, grădini;

P2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră și feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.);

Subzonele funcționale ale zonei destinată spațiilor verzi sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrului natural, etc.;
- configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie; relația cu vecinătatea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

P1

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj (traseu de-a lungul unei ape) din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac / curs de apă pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei P1

P2

- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

P1

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

P1+P2

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

P1+P2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P2

- Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

P1+P2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

P1+P2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

P1+P2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

P1+P2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
- 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, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4,00 m și o înălțime de 3,50 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

P1+P2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

P1

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 6,00 metri și regimul maxim de înălțime de P+1E.

- Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

P2

- Conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor specifice generatoare ale zonelor de protecție.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

P1+P2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

P1+P2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.).

P1

- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTAT

P1+P2

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

P1+P1

- Conform normelor specifice existente.
- Se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

P2

- Conform normelor specifice existente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P1 : : POTmaxim= -% conform normativelor și legislației în vigoare –
recomandat - 15%

P2 : -: POTmaxim= - % conform normativelor și legislației în vigoare

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

P1 : CUTmaxim= - conform normativelor și legislației în vigoare
recomandat - 0,3mpADC/mp teren

P2 : CUTmaxim= - conform normativelor și legislației în vigoare

S ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. și S.R.I. avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. și S.R.I.).

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:

- G1** – subzona construcțiilor, instalațiilor și a amenajărilor aferente gospodăriei comunale;
- G2** – subzona cimitirelor.

Subzonele funcționale ale zonei de G sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- relația cu vecinătățile;
- condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

G1

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală: o birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

G2

cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G1+G2

- Se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare
- Se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50,00 metri pentru cimitire existente și 100m pentru cimitire noi propuse.
- Se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente.

- Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

G1

- Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

G2

- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

G1

- Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G1+G2

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.

G1

- În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G1

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.
- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G1

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri.
- Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se vor respecta normele și legislația tehnică specifice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE G1+G2

- Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă.
- 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, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul I.S.U. IASI.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

G2

- Se va asigura un procent de minim 15% pentru circulații rutiere și pietonale pentru fiecare subzonă funcțională G2.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

G1

- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.
- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

G2

- Parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12,00 metri.

G2

- În cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 6,00 m, iar regimul maxim de înălțime va fi P+1E.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1+G2

- Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G1+G2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă, iluminat public, etc. pentru fiecare subzonă funcțională.

G2

- Se va asigura un punct sanitar.
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1

- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

G2

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ART.14 – ÎMPREJMUIRI

G1

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60÷0,80 m, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. (
- În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

G2

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri; se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G1 : P+1* : POTmaxim= -% recomandat - 35 %

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

G2** pentru construcții anexe : P+1 : POTmaxim= -% **

pentru dimensionarea unui loc de veci se vor aloca 10 mp din care

- 15% circulații rutiere și pietonale,
- 3% spații verzi amenajate
- 1% construcții (procentul aferent construcțiilor se va distribui pentru cruci, mauzolee, clădiri anexe).

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G1 : P+1* : CUTmaxim = - recomandat 0,7mpADC/mp teren

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

G2 : P+1 : CUTmaxim = vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

TE - ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

50% 1,00 mp/ADC

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din terenuri neproductive sau destinate pășunatului și pe care se propune a se amplasa construcții utilaje sau amenajări, menite să deservească localitățile din punct de vedere tehnico – edilitar (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, stații de epurare a apelor, etc.)

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, stații de transformare etc); gospodărie ape (puțuri captare, stații de pompare, rezervoare, stații de tratare, stații de epurare, fose septice vidanjabile);
- Lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție ;

ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de echipare tehnico - edilitară trebuie să țină seama de:
 - distanțele minime de protecție sanitară;
 - condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniu public al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate, urmărind procedura legală.

ART.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- Se interzic construcțiile și lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural;
- În interiorul zonelor de echipare edilitară se interzice amplasarea oricărui obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Se interzice amplasarea oricărui construcții în zonele de protecție instituite:
 - Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 12,00m din axul rețelei;
 - Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 18,50m din axul rețelei;
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale și alte echipări , zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.
- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote poluare sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri.
- În toate cazurile se vor respecta normele și legislația tehnică specifice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă.
- 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, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul I.S.U. IASI.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Se va asigura un procent de minim 15% pentru circulații rutiere și pietonale pentru fiecare subzonă funcțională.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.
- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- Parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12,00 metri.
- În cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 6,00 m, iar regimul maxim de înălțime va fi P+1E.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă, iluminat public, etc. pentru fiecare subzonă funcțională.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ART.14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60÷0,80 m, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform studiilor de specialitate. Recomandat max 50%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform studiilor de specialitate. Recomandat max 1,00 mp/ADC

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

ANEXA NR. 1 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI

Funcțiuni administrative

Sediul Primăriei, Consiliul local;
Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
Sediul de partid;
Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, etc;
Sediul de birouri;
Sediul de firmă sau companie.

Funcțiuni financiar-bancare

Sediul bancar, filială;
Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri;

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;
Piață agroalimentară;
Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Supermagazin (supermarket, hipermarket);
Mall, Centru comercial;
Piață de vechituri, obor;
Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
Comerț engros;
Showroom auto, moto, alte produse;
Spații pentru târguri și expoziții;
Autoservice, spălătorie auto;
Stație de combustibili;
Servicii, alimentație publică;
Centru de cercetare și formare profesională;
Incubator de afaceri;
Sediul de birouri;
Sediul de firmă sau companie;
Hotel, Hotel apartament, Motel Vilă, Pensiune, Hostel, Parc de activități.

Funcțiuni de cult

Lăcaș de cult;
Mănăstire.

Funcțiuni de cultură

Centru expozițional, expoziție, târg;
Muzeu;
Bibliotecă, mediatecă;
Club, discotecă;
Sală de reuniune;
Casă de cultură;
Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;
Cinematograf, multiplex;
Teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;
Sală polivalentă;
Circ.

Funcțiuni de învățămînt

Învățămînt preșcolar;
Școală primară;
Școală gimnazială;
Liceu;
Școală postliceală;
Școală profesională;
Spații de cazare pentru elevi sau studenți.

Funcțiuni de sănătate

Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi];
Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii); Creșă sau creșă specială;
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de bătrâni;
Centru de asistență socială.

Funcțiuni sportive

Ștrand în aer liber;
Stadion;
Terenuri de sport în aer liber;
Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;
Patinoar artificial;
Poligon pentru tir;
Popicărie;
Teren de golf, teren de minigolf;
Bază hipică;

Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;
Bazin acoperit, baie publică;
Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);
Servicii de întreținere corporală;
Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;

Funcțiuni de loisir public

Loc de joacă acoperit pentru copii;
Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă, filarmonică, teatru, circ, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber;
Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;
Alimentație publică având suprafața construită desfășurată mai mic decât 200 mp;
Grupuri sanitare publice.

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

Grădină zoologică;
Grădină botanică;
Parc tematic, parc de distracții;
Loc de joacă acoperit sau în aer liber;
Servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.

Funcțiuni de loisir privat

Parcelări pt. grădini de loisir privat (Schrebegarten);

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

Hotel;
Hotel apartament;
Motel;
Vilă;
Pensiune turistică;
Hostel, Youth Hostel;
Alimentație publică.

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

Bungalouri;
Cabană;
Camping ;
Sat de vacanță;
Pensiune agro-turistică;
Tabără de vacanță pentru elevi;
Alimentație publică.

Funcțiuni industriale

Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
Depozit, centru de distribuție;
Comercializare materiale de construcții;
Centru de cercetare și formare profesională;
Incubator de afaceri;
Parc de activități;
Infrastructură și spații destinate IMM-uri-ilor;
Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri; Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
Colectare și depozitare fier vechi;
Colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;
Autoservice, spălătorie auto;
Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
Stație de combustibili cu servicii aferente;
Parcuri fotovoltaice.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

Gară de persoane;
Autogară;
Stație intermodală;
Stație a trenului urban;
Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterane;
Parcaje publice de tip park&ride;
Depou pentru vehiculele transportului public;
Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț; informare și eliberare tichete, spații de așteptare etc.

Funcțiuni de gospodărire comunală

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;
Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;
Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
Crematoriu uman;
Rampă de deșeuri;
Centru de selectare deșeuri;
Pepinieră;
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;
Adăpost pentru animale de casă;
Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
Sediu administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

Unități cu destinație specială

Unități militare;
Unități de protecție civilă;
Unități de poliție;
Unități de pompieri;
Unități ale serviciilor de informații;

Funcțiuni agricole

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;
Pepiniere viticole, pepiniere pomicole;
Plantații de hamei și duzi;
Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
Amenajări piscicole;
Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;
Stație de cercetare agricolă;
Depozitarea produselor agricole;
Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
Drumuri de exploatare agricolă;
Anexe destinate personalului, exclus locuințe.

Locuințe

Locuințe individuale (unifamiliale);
Locuințe colective (multifamiliale);
Garaje și parcaje aferente locuințelor.

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)

Comerț alimentar;
Comerț nealimentar;
Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozități;
Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

Echipe publice aferente zonelor de locuințe

Filială a administrației locale (primărie de cartier);
Spațiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;
Sediu al asociațiilor de proprietari;
Școală primară și/sau gimnazială;
Creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite;
Dispensar, centru de medicină de familie;
Bibliotecă, mediatecă, centru cultural;
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de bătrâni, centru de asistență pentru vârstnici;
Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;
Centru de asistență socială;
Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;
Judecătorie;
Teren de sport, parc de cartier, loc de joacă.

VIII. ANEXA NR. 2- NECESARUL DE PARCAJE

FUNȚIUNI FINANCIAR-BANCARE

- Se va asigura:
- 1 loc de parcare la 80 mp din ADC*, pentru funcțiuni care nu produc trafic public

- 1 loc de parcare la 40 mp din ADC*, pentru functiuni care produc trafic public (acces public la ghisee, birouri, alte spatii) - Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilitati - Se vor asigura în zona accesului public principal spatii destinate parcarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate minima de 1 loc la 120 mp din ADC și suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariati/vizitatori/aprovizionare

LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE CU ACCES ȘI LOT PROPRIU

- 1 (un) loc de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este de maxim 100mp
- doua locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100mp

LOCUINȚE COLECTIVE (MULTIFAMILIALE-BLOCURI): -

Se va asigura câte

- 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament. Față de prevederea anterioară, pentru vizitatori, este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite.
- Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 3 biciclete pentru fiecare apartament.
- Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

FUNCȚIUNI COMERCIALE

- Pentru funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban (magazine integrate parterului clădirilor de locuit, complexe, centre și galerii comerciale amplasate în zona centrală sau în catierele constituite) câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 50mp suprafață de vânzare.
- Se suplimentează cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilit, pentru salariați și aprovizionare.
- Pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc) câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 200mp suprafață de vânzare.
- Pentru funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice (supermarket, hipermarket, mall, cash&carry, comerț en-gros, unități aparținătoare unor lanțuri de retail, etc) câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 40mp suprafața de vânzare.

- Se suplimentează cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilit, pentru salariați și aprovizionare.

FUNCȚIUNI DE CULT

- Biserici: se va asigura câte 1 loc de parcare la 20-30 de locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.
- Alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere asigurarea ununi minim de 5 locuri de parcare.

FUNCȚIUNI DE CULTURĂ

- Galerii, muzee: se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.
- Celelalte funcțiuni (săli de spectacol, spații pentru întruniri, conferințe, săli polivalente etc) : se va asigura 1 loc de parcare la 10 - 20 locuri în sală.
- Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate parcării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate minimă de 1 loc la 15 locuri în sala

FUNCȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- Se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice

FUNCȚIUNI DE SĂNĂTATE

- Spitale si asistenta de specialitate (bolicronice, centre de recuperare, centre psihiatrice): se va asigura cate 1 loc de parcare pentru fiecare 5 paturi
 - Policlinici, clinici de specialitate: se va asigura 1 loc de parcare la 25 mp ADC
 - Cresa, cresa speciala: se va asigura 1 loc de parcare la 5 angajati, dar nu mai puțin decât doua
 - Leagan de copii, orfelinat: se va asigura 1 loc de parcare la 3 paturi, dar nu mai puțin decât 3
 - Azil de batrani: se va asigura 1 loc de parcare la 5 paturi, dar nu mai puțin decât 3
- Celelalte functiuni: se va asigura cate 1 loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10% În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spatii destinate parcarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate minima de stocare:
- Spitale si asistenta de specialitate: 1 loc la 30 de paturi
 - Policlinici, clinici de specialitate: 1 loc la 60 mp ADC
 - Cresa, cresa speciala: 1 loc la 25 de copii
 - Leagan de copii, orfelinat, centru de zi: 1 loc la 3 paturi;
 - Azil de batrani: 1 loc la 10 paturi.
- In toate cazurile se asigura suplimentar minim 10% a totalului de parcare/garare stabilite, pentru personal/salariati

FUNȚIUNI SPORTIVE

- Terenuri de sport fără tribune: 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport
- Terenuri de sport cu tribune, stadioane: 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 15 locuri în tribune
- Sali de sport fara tribune: 1 loc de parcare la 50 mp de teren de sport
- Sali de sport cu tribune: 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 15 locuri în tribune
- Stranduri: 1 loc de parcare la 200 mp de parcelă;
- Piscine acoperite fara tribune: 1 loc de parcare la 5 locuri/ dulapuri individuale de vestiar
- Piscine acoperite cu tribune: 1 loc de parcare la 5 locuri/ dulapuri individuale de vestiar plus 1 loc de parcare la 15 locuri în tribune
- Terenuri de tenis fara tribune: 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis
- Terenuri de tenis cu tribune: 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis plus 1 loc de parcare la 15 locuri în tribune
- Popicarii: 4 locuri de parcare pentru fiecare pista de popice

Se vor asigura în zona accesului public principal spatii destinate parcarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare de:

- Terenuri de sport fara tribune: 1 loc la 250 mp de teren de sport
- Terenuri de sport cu tribune, stadioane: 1 loc la 30 de locuri în tribune
- Sali de sport fara tribune: 1 loc 50 mp de teren de sport
- Sali de sport cu tribune: 1 loc la 250 mp de teren de sport plus 1 loc 15 locuri în tribune
- Stranduri: 1 loc la 200 mp de parcela
- Piscine acoperite fara tribune: 1 loc la 5 locuri/ dulapuri individuale de vestiar
- Piscine acoperite cu tribune: 1 loc la 10 locuri/ dulapuri individuale de vestiar plus 1 loc la 10 locuri în tribune
- Terenuri de tenis fara tribune: 1 loc la fiecare teren
- Terenuri de tenis cu tribune: 1 loc la fiecare teren plus 1 loc la 10 locuri în tribune
- Popicarii: 2 locuri la fiecare pista de popice

FUNȚIUNI DE TURISM

- Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica categoria urban: se va asigura cate 1 loc de parcare la 4 paturi. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate 1 loc de parcare la 14 paturi. La unitatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- Hostel, youth hostel: se va asigura cate 1 loc de parcare la 10 paturi.
 - Motel: se va asigura cate 1 loc de parcare la fiecare camera de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate 1 loc de parcare la 7 camere de cazare.

Se vor asigura în zona accesului public principal spatii destinate parcarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare de:

- Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica categoria urban: 1 loc la 25 de paturi;
- Hostel, youth hostel: 1 loc la 10 paturi;
- Motel: 1 loc la 10 paturi.

FUNȚIUNI INDUSTRIALE

- Se va sigura cate 1 loc de parcare la 80 mp din ADC*.
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, în functie de cerintele tehnice specifice.

FUNȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC

- Se vor asigura pentru salariați cate 1 loc de parcare la fiecare 160 mp din ADC*.
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, în functie de cerintele tehnice specifice. * Din calculul ADC se exclude suprafata parcajului subteran.

FUNȚIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

- Se vor asigura pentru salariați cate 1 loc de parcare la fiecare 160 mp din ADC*.
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, în functie de cerintele tehnice specifice. * Din calculul ADC se exclude suprafata parcajului subteran.

FUNȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- Se vor asigura pentru salariați cate 1 loc de parcare la fiecare 160 mp din ADC*.
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, în functie de cerintele tehnice specifice. * Din calculul ADC se exclude suprafata parcajului subteran.

IX ANEXA 3 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI VLADENI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru

elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, sau a fost nuanțat înțelesul unoră dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE = formă de producție industrială, bazată pe predominarea muncii manuale, pe diviziunea muncii în cadrul atelierului.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retrăgerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificândi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Procent de ocupare a terenului (**POT**) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - coeficient de utilizare a terenului (**CUT**) - raportul dintre suprafața construită desfașurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfașurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale (3 m) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren

(în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

PARCELĂ = Conform pct. 16 (glosar de termeni) din Norma tehnică din 01.10.2001 pentru introducerea cadastrului general aprobat cu Ordinul 534 a Ministerului Administrației Publice parcela este „suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune. Din punct de vedere economic o parcelă poate avea mai multe subdiviziuni fiscale. O subdiviziune fiscală este o porțiune a parcelei având aceeași clasificare calitativă.”

ARIA DESFĂȘURATĂ CONSTRUITĂ (ADC) = suma suprafețelor desfasurate a tuturor planșelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție (Legea nr. 350/2001).

EDIFICABIL (suprafața edificabilă) = suprafața componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism

ATIC = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

CORNISA = Partea superioară, ieșită în afara și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streasina acoperișului.

CONSTRUCTIE EXISTENTA = în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciara.

CONSTRUIBILITATEA = calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutile care îl grevează) ale acestuia (G.M. – 007 – 2000).

NIVEL = spatiu construit suprateran sau subteran al constructiilor închise sau deschise, delimitat de plansee. Constituie nivel supanta a carei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spatiului în care se afla (P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor).

DEMISOL (prescurtat: D) = nivel construit al cladirii având pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu maximum jumătate din înaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre în peretii de închidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci când pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumătate din înaltimea libera, se considera subsol si se include în numarul de niveluri subterane ale constructiei (P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor).

LUCARNA = (în sensul prezentului regulament) lucarnele aferente mansardei nu vor avea o latime mai mare de 2 m la o lungime a streasinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o latime mai mare de 2 m este interzisa. În cazul în care constructia va avea o streasina mai lunga de 8 m, nu este admisa cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisa întreruperea streasinei cladirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei fata de peretele cladirii va fi de minimum 0,80 m.

MANSARDA (prescurtat: M) = spatiu functional amenajat integral în volumul podului constructiei. Se include în numarul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor). În sensul prezentului regulament, se considera mansarde acele spatii care respecta urmatoarele conditii suplimentare:

- podul constructiei va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul constructiei nu va depasi, în proiectie orizontala, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafata desfasurata a ultimului nivel plin. Sub termenul de mansarda se înțelege, în contextul prezentului PUG, un spatiu încadrat integral în volumul acoperisului. Streasina cladirii se va gasii la nivelul planseului ultimului etaj. Lucarnele aferente mansardei nu vor avea o latime mai mare de 2 m pentru o lungime a streasinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o latime mai mare de 2 m este interzisa. În cazul în care constructia va avea o streasina mai lunga de 8 m, nu este admisa cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisa întreruperea streasii cladirii, iar retragerea peretelui frontal al lucarnei fata de peretele cladirii, va fi de minimum 0,80 m.

DESTINATIA TERENURILOR = în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute în reglementarile cuprinse în planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M. – 007 – 2000).

INTRAVILANUL LOCALITATII =teritoriul care constituie o localitate se determina prin Planul urbanistic general (PUG) si cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fara constructii, organizate si delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinatie, înăuntrul caruia este permisa realizarea de constructii, în conditiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localitatii (Legea nr. 50/1991).

TERITORIU EXTRAVILAN =suprafata cuprinsa între limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan (Legea nr. 350/2001).

ZONA FUNCTIONALA =parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale (Legea nr. 350/2001).

DISTANTELE MINIME DE PROTECTIE =între zonele construite si o serie de unitati industriale, zootehnice, unitati de salubritate care produc disconfort si comporta unele riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât sa se asigure conditiile de protectie a populatiei împotriva zgomotului, vibratiilor, mirosului si poluarii apelor, aerului si solului (G.M. – 007 – 2000).

ANEXE ALE LOCUINTELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrăre, pergola acoperite, sere), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare;

CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+3 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură

cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0).

COMERȚ – structură actuală a spațiilor comerciale este următoarea:

- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

CONSTRUCȚII TEMPORARE – construcții determinate de necesitatea sau potențiabilitatea desfășurării unor activități temporare generate de anumite evenimente culturale, sportive, educative, de agrement sau activități cu caracter sezonier (patinoar, terase pentru alimentație publică, amenajări pentru comerț sezonier – Crăciun, Mărțișor, Paște etc.)

LOCUIȚE CU PARTIU SPECIAL = locuințe care includ spații pentru profesii liberale, locuințe de serviciu.

PIAȚA DE GROS = spațiu amenajat unde producătorii locali își desfac produsele agricole către comercianții detașiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona CENTRALĂ, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

DESCHIDERE LA STRADĂ - distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

PERDELE DE PROTECȚIE = sunt formațiuni cu vegetație forestieră, înființate prin plantare, cu lungimi diferite și lățimi relativ înguste, amplasate la o anumită distanță unele față de altele sau față de un obiectiv, cu scopul de a-l proteja împotriva efectelor

unor factori dăunători. Perdelele de protecție sunt pentru protecția terenurilor agricole contra factorilor climatici dăunători și pentru ameliorarea condițiilor climatice din perimetrul apărut, antierozionale, de protejare a solului supus fenomenelor de eroziune, pentru protecția căilor de comunicație și de transport, în special împotriva înzăpezirilor, pentru protecția digurilor și a malurilor contra curenților, viiturilor, gheții și altele;

Perdelele forestiere de protecție pot fi, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bun de interes național. Dreptul de proprietate asupra terenurilor cu perdele forestiere de protecție se exercită în conformitate cu dispozițiile Legii 289/2002.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

ACCESUL DIRECT = posibilitatea de intrare/iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati (G.M. – 007 – 2000).

ACCESUL LA DRUMURILE PUBLICE = accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela (G.M. – 007 – 2000) .

ALBIA MINORĂ = suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (G.M. – 007 – 2000) .

ALBIA MAJORĂ = porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M. – 007 – 2000).

HARTA DE HAZARD LA INUNDAȚII constituie documentul pe care sunt reprezentate zonele potențial inundabile din albiile majore ale râurilor pentru viituri al căror debit maxim este caracterizat de următoarele probabilități de depășire: 0,1% (probabilitate mică), 1% (probabilitate medie) și 10% (probabilitate mare).

HARTA DE RISC LA INUNDAȚII constituie documentația care indică, pentru zonele inundabile la diverse probabilități de depășire a debitului maxim, pagubele materiale și umane potențiale la nivel de unități administrativ-teritoriale

AMPRIZA DRUMULUI =suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta (G.M. – 007 – 2000) .

ARIE NATURALĂ PROTEJATĂ=zona terestra, acvatica si/sau subterana, cu perimetru legal stabilit si având un regim special de ocrotire si conservare, în care exista specii de plante si animale salbatice, elemente si formatiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de alta natura, cu valoare ecologica, stiintifica sau culturala deosebita (Legea nr. 350/2001).

BRANSAMENTUL DE APA =conducta de legatura de la reseaua publica de distributie la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul si constructiile aferente (camin, vana de golire etc.)(G.M. – 007 – 2000).

BRANSAMENTUL DE GAZE =conducta de legatura, conducând gaz nemasurat de la o conducta aparținând sistemului de distributie pâna la iesirea din robinetul de bransament, statia sau postul de reglare (G.M. – 007 – 2000).

BRANSAMENTUL ELECTRIC =partea din instalatia de distributie a energiei electrice cuprinsa între linia electrica (aeriana sau subterana) si instalatia interioara (a abonatului) (G.M. – 007 – 2000).

CATEGORIA STRAZII =se stabileste în functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de strazi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M. – 007 – 2000).

CHELTUIELI DE ECHIPARE EDILITARA =cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunala si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigura de regula prin bugetele locale (G.M. – 007 – 2000).

DOMENIUL PUBLIC =totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce aparțin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, apartine comunelor, oraselor, municipiilor sau judetelor (G.M. – 007 – 2000).

DOTARI PUBLICE = terenuri, cladiri, constructii, amenajari si instalatii, altele decât sistemul de utilitati publice, aparținând domeniului public sau privat al unitatilor teritorial-administrative sau al statului si destinate deservirii populatiei unei anumite zone. Realizarea acestora reprezinta obiectiv de utilitate publica.

Dotarile publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistență socială;
- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

DRUMURILE PUBLICE = drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M. – 007 – 2000).

ECHIPAREA EDILITARA = ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M. – 007 – 2000).

ECHIPAREA EDILITARA IN SISTEM INDIVIDUAL = asigurarea utilitatilor și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

FONDUL FORESTIER NATIONAL = este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 - Codul silvic).

FUNCTIUNILE URBANE = activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M. – 007 – 2000).

GARAJE = construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual repararea autovehiculelor (G.M. – 007 – 2000).

INFRASTRUCTURA FERROVIARA = ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, cladirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (G.M. – 007 – 2000).

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE (non aedificandi) = regula urbanistica urmare careia, într-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatiei de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa (Legea nr. 350/2001).

ZONA DE PROTECTIE = suprafete în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protectia zonelor învecinate (statii de epurare, platforme pentru depozitarea controlata a deseurilor, puturi seci, cimitire, noxe industriale, circulatie intensa etc.)(Legea nr. 350/2001). Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acesteia (G.M. – 007 – 2000).

ZONA DE SIGURANTA a infrastructurii feroviare cuprinde fâsiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului (G.M. – 007 – 2000).

ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE =zona delimitata si instituita pentru fiecare monument istoric prin care se asigura conservarea integrata a monumentelor istorice si a cadrului sau construit sau natural. (Legea 422 /2001). Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pâna la elaborarea studiilor de specialitate, “

- de 100 metri în municipii si orase, de 200 metri în comune si de 500 metri în afara localitatilor.
- Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000)

ZONA DE RISC NATURAL =areal delimitat geografic, în interiorul caruia exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si cel construit si pot produce pagube si victime umane (Legea nr. 350/2001).

ZONELE DE PROTECTIE SANITARA cu regim sever ale captarilor de apa din surse de suprafata si subterane, se instituie în functie de conditiile locale, astfel încât sa fie redusa la minimum posibilitatea de înrautatare a calitatii apei la locul de priza. Pentru captarile din râuri, zona de protectie cu regim sever se determina în functie de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maxima a acesteia va fi de 100 m pentru directia amonte, 25 m pe directia aval de priza si 25 m lateral de o parte si de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

MOBILIER URBAN =elementele functionale si/sau decorative amplasate în spatiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localitatii. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate constructiilor daca amplasarea lor se face prin legare constructiva la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice), necesitând emiterea autorizatiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice si altele asemenea (Legea 50/1991).

"NATURA 2000" = reseaua ecologica europeana de arii naturale protejate si care cuprinde arii de protectie speciala avifaunistica, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea pasarilor salbatice si arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeana si ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei si florei salbatice; (OUG nr. 57/2007).

OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICA =se considera obiective de utilitate publica:

- prospectiunile si explorarile geologice;
- extractia si prelucrarea substantelor minerale utile;
- instalatii pentru producerea energiei electrice;
- caile de comunicatie;
- deschiderea, alinierea si largirea strazilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare;
- instalatii pentru protectia mediului;
- îndiguiri si regularizari de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor;
- derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru atenuarea viiturilor;
- statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adâncime;
- cladirile si terenurile constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de învățământ, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti;
- salvarea, protejarea si punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii;
- prevenirea si înlaturarea urmarilor dezastrelor naturale – cutremure, inundatii, alunecari de terenuri; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala. (Legea nr. 33/1994 (republicata 2011), O. MLPAT nr. 21/N/2000)

PROFIL STRADAL =în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare si amenajare a amprizei stradale, în sectiune transversala.

PUZ CP = plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaboreaza în conformitate cu reglementarea tehnica „Metodologie de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobata prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

RACORDUL DE CANALIZARE = canalul de legatura situat între ultimul camin de vizitare de pe terenul abonatului si primul camin de primire din canalizarea publica (G.M. – 007 – 2000).

REALINIERE = operatiune tehnica si juridica avînd ca scop largirea amprizelor stradale si care consta în retrasarea aliniamentului si trecerea în domeniul public a suprafetelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publica.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR = totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor (Legea nr. 350/2001).

REPARCELARE = în sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta împartire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante avînd destinatii si/sau forme diferite decât erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împartiri a terenului în loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si/sau obiectivelor de utilitate publica.

UTILITATI PUBLICE (Sistem de utilitati publice) = ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, cladiri, constructii si instalatii tehnologice, echipamente si dotari functionale, specific unui serviciu de utilitati publice, prin ale carui exploatare si functionare se asigura furnizarea/prestarea serviciului. Utilitatile publice cuprind:

- alimentarea cu apa;
- canalizarea si epurarea apelor uzate;
- colectarea, canalizarea si evacuarea apelor pluviale;
- productia, transportul, distributia si furnizarea de energie termica în sistem centralizat;
- salubritatea localitatilor;
- iluminatul public;
- administrarea domeniului public si privat al unitatilor administrativ-teritoriale, precum si altele asemenea;
- transportul public local
- sedinta publica - sedinta desfasurata în cadrul autoritatilor administratiei publice si la care are acces orice persoana interesata. (Legea nr. 51/2006)

**BENEFICIAR,
PRIMĂRIA COMUNEI VLADENI**



Arhitectura 3

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA VLADENI

PRIMAR: BRANZANU CATALIN

PROIECTANT GENERAL: BIA ARHITECTURA 3

PROIECTANT DE SPECIALTATE: ARH IOAN ANGELA