

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA COSTEȘTI, JUDEȚUL VASLUI

BENEFICIAR:
COMUNA COSTEȘTI, JUDEȚUL VASLUI

PROIECTANT GENERAL:
S.C. ANDERSSSEN S.R.L
ADMINISTRATOR: COSTIA OCTAVIAN

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. REALITIS S.R.L.
ADMINISTRATOR: ARHITECT BOGUS GHEORGHE-VENIAMIN

ADMINISTRATOR: ING. MĂSURĂTORI TOPOGRAFICE SĂVESCU CIPRIAN-CONSTANTIN

DENUMIREA ETAPEI:
II. PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM

DENUMIREA STUDIULUI:
II.1.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COSTEȘTI, JUDEȚUL VASLUI

Denumirea și conținutul etapelor:

ETAPA I. STUDII DE FUNDAMENTARE

- I.1. Actualizarea suportului topografic
- I.2. Studiu de fundamentare privind condițiile geotehnice și hidrogeologice
- I.3. Studiu de fundamentare privind relațiile periurbane
- I.4. Studiu de fundamentare privind organizarea circulațiilor și transporturilor
- I.5. Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscurile naturale, riscurile antropice
- I.6. Studiu de fundamentare istoric și peisagistic
- I.7. Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate
- I.8. Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară
- I.9. Studiu de fundamentare consultativ: analiza factorilor interesați
- I.10. Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice
- I.11. Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică
- I.12. Studiu de fundamentare privind mobilitatea și transportul
- I.13. Studiu de fundamentare privind impactul schimbărilor climatice

ETAPA II. PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II.1. Parte scrisă

II.1.1. Memoriu general de urbanism - Propuneri preliminare de reglementări urbanistice

II.1.2. Regulament local de urbanism

II.1.3. Memoriu de sinteză

II.2. Parte desenată

- II.2.1. Incadrare în teritoriu
- II.2.2. Situația existentă, disfuncționalități
- II.2.3. Strategia de dezvoltare spațială
- II.2.4. Reglementări urbanistice propuse și UTR
- II.2.5. Reglementări tehnico-edilitare
- II.2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- II.2.7. Zone cu operațiuni de restructurare și regenerare
- II.2.8. Rețea majoră de circulație și transport

ETAPA III. TRANSPUNERE P.U.G. ÎN G.I.S.

ETAPA IV. ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚII PENTRU OBȚINERE AVIZE/ACORDURI

ETAPA V. REDACTAREA FINALĂ A DOCUMENTAȚIEI P.U.G.

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ANDERSSEN S.R.L
Administrator COSTIA OCTAVIAN



**PROIECTANT DE
SPECIALITATE:**

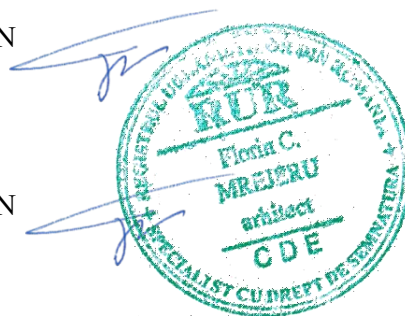
S.C. REALITIS S.R.L.
Administrator SĂVESCU CIPRIAN-CONSTANTIN

Administrator BOGUS GHEORGHE – VENIAMIN



ȘEF PROIECT:

ARH. URB. MREJERU FLORIN



COORDONATOR RUR:

ARH. URB. MREJERU FLORIN

COLECTIV DE ELABORARE:

GEOGRAF MELINTE SILVIA

CUPRINS

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE	7
I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	7
I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.	8
I.3. DOMENIUL DE APLICARE AL R.L.U.	11
I.4. APROBAREA ȘI MODIFICAREA R.L.U.	13
CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	15
II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL	15
II.2. REGULI CU PRIVIRE LA CONSTITUIREA ȘI/SAU EXTINDEREA REȚELEI DE INFRASTRUCTURI VERZI-ALBASTRE.....	16
II.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESULUI LA INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT PUBLIC ȘI LA REȚEAUA DE STAȚII DE ÎNCARCARE RAPIDĂ ȘI/SAU DE REDRESARE	17
II.4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA RUTIERĂ	17
II.5. REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL	18
II.6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	24
II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE.....	26
II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESLOR OBLIGATORII.....	26
II.9. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE.....	28
II.10. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIAREA TEHNICO-EDILITARĂ	28
II.11. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR	31
II.12. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	33
II.13. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA MODULUI DE VIAȚĂ AL LOCUIȚORILOR	36
II.14. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA ASPECTULUI TRADIȚIONAL AL ZONELOR PROTEJATE	37
II.15. REGULI CU PRIVIRE LA SUPRAFETELE PLANTATE	38
CAPITOLUL III. PREVEDERI PRIVIND ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE	39
III.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	39

III.2. PREVEDERI SPECIFICE PRIVIND ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	45
III.2.1. L - ZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE.....	45
III.2.2. M - ZONA MIXTĂ.....	51
III.2.3. IS - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE	57
III.2.4. AZ - ZONA ACTIVITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE	62
III.2.5. CS - ZONA COMERȚ ȘI SERVICII.....	67
III.2.6. V - ZONA SPAȚIILOR VERZI ȘI DE AGREMENT	72
III.2.7. DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	77
III.2.8. GC - ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE ȘI CIMITIRELOR.....	79
III.2.9. TE - ZONA ECHIPAMENTELOR ȘI CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE	82
III.2.10. ZONA PENTRU INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE - ID.....	86
III.2.11. ZONA PENTRU TRANSPORTURI - T.....	91
III.3. PREVEDERI PRIVIND SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN	96
III.3.1. TA – TERENURI AGRICOLE	97
III.3.2. TF – TERENURI FORESTIERE	97
III.3.3. TH – TERENURI OCUPATE DE APE	98
III.4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN	98
CAPITOLUL IV. ANEXE LA R.L.U.	103
IV.1. ANEXA Nr. 1 - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR	103
REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	103
REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ	105
REȚELELE DE GAZE NATURALE	109
TRANSPORTURI RUTIERE	112
ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ	113
LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE	116
ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER AFERENTĂ ADUCȚIUNILOR (APEDUCTELOR) DE ALIMENTARE CU APĂ	117

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I.1.1. Regulamentul local de urbanism al Comunei Costești este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor în întregul teritoriu administrativ al comunei.

R.L.U. însoțește Planul Urbanistic General al Comunei Costești și face parte integrantă din acesta.

R.L.U. este compus din următoarele părți, menționate în cuprinsul documentației, care au valabilitate numai împreună:

- i. Prezenta parte scrisă (capitolele I-III);
- ii. Anexe (capitolul IV);
- iii. Piese desenate.

I.1.2. Rolul R.L.U. constă în explicitarea și detalierea prevederilor din P.U.G. în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin *H.G. nr. 525/1996*, precum și cu conținutul tehnic și structura prevăzute în *Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism*, aprobat prin *O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000* și în *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General*, aprobat prin *O.M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999*.

I.1.3. R.L.U. stabilește, pentru imobilele situate în teritoriul administrativ al Comunei Costești, reguli privitoare la:

- i. regimul economic al imobilelor: destinațiile și activitățile admise și interzise;
- ii. regimul tehnic al imobilelor și modul de construire permis;
- iii. modul de desființare al unor clădiri sau corpuri de clădire;
- iv. regimul de protecție a patrimoniului arheologic, dacă este cazul;
- v. regimul de protecție a peisajului natural și a peisajului cultural;
- vi. regimul de protecție a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice (L.M.I.), dacă este cazul;
- vii. regimul de protecție a zonelor protejate propuse prin actualul P.U.G., dacă este cazul.

Prin respectarea acestor reguli este permisă autorizarea directă a construirii pe toate parcelele care fac parte din teritoriul administrativ al Comunei Costești.

Autorizarea directă a construirii înseamnă autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentație de urbanism preabilă.

I.1.4. R.L.U. este valabil cât timp este valabil P.U.G. Comuna Costești, din care face parte integrantă.

Schimbarea legislației de bază sau schimbarea condițiilor particulare de construire din teritoriul Comunei Costești pot determina modificarea P.U.G.

Documentațiile de urbanism modificatoare, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare în momentul respectiv, vor prevedea explicit modificările aduse prezentului R.L.U.

I.1.5. Fără a încălca prevederile R.L.U., Primăria Comunei Costești va putea face adaptarea R.L.U. la situațiile care decurg din modificarea unor condiții particulare:

- i. schimbarea limitelor unor imobile, consemnate în cadastrul imobiliar;
- ii. modificarea nomenclaturii stradale sau a numerotării imobilelor;
- iii. descoperirile arheologice ulterioare aprobării P.U.G.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.

I.2.1. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor din *Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism* și a prevederilor din *Ordinul M.D.R.A.P. nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016.*

I.2.2. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative cu caracter general:

- i. *Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului Republicii Socialiste România;*
- ii. *Legea nr. 290/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României, cu modificările și completările ulterioare;*

- iii. *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;*
- iv. *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- v. *Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- vi. *Legea 114/1996, legea locuinței;*
- vii. *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- viii. *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;*
- ix. *Legea 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală;*
- x. *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare.*
- xi. *Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;*
- xii. *Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale;*
- xiii. *Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;*
- xiv. *Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor;*
- xv. *Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;*
- xvi. *Ordinul al Președintelui ANRE nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;*
- xvi. *Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat de Ordinul ANRE nr. 49/2007 –”*
 - i. *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1”*

I.2.3. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind documentațiile de urbanism:

- i. *Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;*
- ii. *HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;*
- iii. *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- iv. *Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;*
- v. *Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;*
- vi. *Ordin M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;*
- vii. *Ordin M.D.R.A.P. nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016.*

I.2.4. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind mediul, ariile naturale protejate și peisajul:

- i. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;*
- ii Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice, cu modificările și completările ulterioare;*
- ii H.G. nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare.*

I.2.5. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind monumentele istorice:

- i. Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;*
- ii. Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată 2008;*
- ii Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată,*
 - i. modificată și completată prin Legea 468/2003;*
- iv Ordinul M.T.C.T. nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)";*
- v. Legea nr. 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;*
- vi Ordinul M.C.P.N. nr. 2828/2015, pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr 2314/2004, privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute.*

I.2.6. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind patrimoniul arheologic:

- i. O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată prin Legea nr. 378/2001;*
- ii. Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea O.G. nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;*
- ii Ordinul M.C.C. nr. 2103/2007 privind coordonarea activităților de cercetare*
 - i. arheologică în siturile arheologice declarate zone de interes național;*
- iv Ordinul M.C.C. nr. 2518/2007 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică.*

I.2.7. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicată în 2011.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE AL R.L.U.

I.3.1. R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru întregul teritoriu administrativ al Comunei Costești, privind modul de utilizare a imobilelor, autorizarea construirii și autorizarea desființării construcțiilor, destinația terenurilor, activitățile permise și interzise.

I.3.2. Teritoriul administrativ al Comunei Costești este împărțit, după destinație, în teritoriul intravilan și teritoriul extravilan.

I.3.3. Teritoriul intravilan al Comunei Costești este format din localități și din alte terenuri, după cum urmează:

- Costești – localitate de reședință;
- Chițcani - localitate componentă a comunei;
- Dinga - localitate componentă a comunei;
- Pârvești - localitate componentă a comunei;
- Punțișeni - localitate componentă a comunei;
- Rădești - localitate componentă a comunei;

Teritoriul intravilan al Comunei Costești, stabilit prin P.U.G. și R.L.U., este delimitat prin planșa:

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

I.3.4. Reglementările în teritoriul administrativ al Comunei Costești sunt stabilite în funcție de zone și subzone funcționale.

Zonele și subzonele funcționale din teritoriul administrativ al Comunei Costești sunt precizate în următoarele planșe:

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

Reglementările aferente zonelor și subzonelor funcționale sunt stabilite prezentul R.L.U.

I.3.5. Reglementările în teritoriul administrativ al Comunei Costești sunt nuanțate în funcție de zonificarea funcțională a teritoriului, zonificare detaliată în Capitolul III.1. al prezentului R.L.U.

I.3.6. Reglementări speciale sunt aplicate imobilelor aflate în situații speciale, stabilite de legislația în vigoare, și anume:

- i. imobile protejate din punct de vedere cultural;
- ii imobile protejate din punct de vedere natural și al resurselor naturale;
- .
- ii imobile situate în zonele de protecție sau de siguranță ale infrastructurii rutiere și
- i. feroviare, ale rețelelor edilitare și ale altor funcțiuni speciale din teritoriul administrativ.

I.3.7. Zonele construite protejate din Comunei Costești cuprind totalitatea imobilelor protejate din punct de vedere cultural.

Suprafețele zonelor construite protejate, stabilite prin P.U.G. și R.L.U., sunt delimitate prin următoarele planșe:

Planșa Încadrare în teritoriu

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

I.3.8. Imobilele protejate din punct de vedere natural și al resurselor naturale sunt reprezentate prin zone funcționale distincte în cadrul R.L.U. și sunt regementate special.

Imobilele situate în zone de protecție sau de siguranță menționate la articolul I.3.6, pct. iii. sunt reglementate special.

Imobilele menționate în primele două alineate sunt stabilite prin:

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

Planșa Reglementări urbanistice tehnico-edilitare

I.3.9. Imobilele supuse riscurilor naturale și antropice sunt prezentate în planșele următoare:

Planșa Încadrare în teritoriu

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

Imobilele stabilite prin planșă sunt cele supuse principalelor riscuri previzibile, pe baza informațiilor obținute de la Primăria Comunei Costești în momentul realizării P.U.G. și nu reprezintă totalitatea riscurilor potențiale din teritoriul administrativ.

I.4. APROBAREA ȘI MODIFICAREA R.L.U.

I.4.1. P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia au fost aprobate prin **H.C.L.**

Aprobarea s-a bazat pe avizele obținute în prealabil conform legii.

I.4.2. R.L.U. intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Comunei Costești și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute prin *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.*

I.4.3. Autorizarea executării construcțiilor în Comuna Costești se poate face prin:

1. **autorizare directă:** în conformitate cu dispozițiile P.U.G. și R.L.U.
2. **autorizare indirectă:** în conformitate cu documentațiile de urbanism (P.U.Z. și P.U.D.) care modifică dispozițiile P.U.G. și R.L.U.

I.4.4. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, modificarea prevederilor prezentului R.L.U. se poate face și printr-un nou P.U.Z. elaborat și aprobat după următoarea procedură:

- a. Cererea de eliberare a Certificatului de Urbanism cu solicitarea unei modificări a prevederilor P.U.G. și R.L.U., referitoare la cel puțin unul dintre următoarele elemente de reglementare:
 - regimul de construire;
 - funcțiunea zonei sau a unei parcele;
 - înălțimea maximă a clădirilor;
 - coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.;
 - procentul de ocupare a terenului – P.O.T.;
 - retragerea clădirilor față de aliniamentul parcelei combinate cu diminuarea distanțelor dintre clădiri și limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- b. Solicitarea emitentului Certificatului de Urbanism ca persoana care urmărește modificarea prevederilor să elaboreze un P.U.Z. (solicitarea este bazată pe Avizul de Oportunitate emis conform legii și aprobat de Președintele Consiliului Județean Vaslui).
- c. Avizarea P.U.Z. în condițiile legii.
- d. Aprobarea P.U.Z. prin H.C.L. al Comunei Costești.

I.4.5. În condițiile apariției unor necesități noi, neprevăzute la data elaborării P.U.G., în teritoriul administrativ al comunei, Primăria Comunei Costești poate solicita elaborarea unor documentații de urbanism – P.U.Z. de conformare – care respectă în totalitate prevederile R.L.U. și nu sunt considerate P.U.Z. modificatoare.

Elaborarea P.U.Z. de conformare se poate face în următoarele cazuri:

- 1 Amplasarea unor obiective de utilitate publică finanțate de Primăria Comunei Costești sau, după caz, de alte activități publice, în condițiile respectării tuturor prevederilor din Capitolul II al prezentului R.L.U.;
- 2 Concesionarea unor terenuri aflate în domeniul public al Comunei Costești;
- 3 Rectificarea minoră a traseului unor străzi sau amenajarea unor intersecții de străzi care necesită exproprieri pentru cauză de utilitate publică;
- 4 Amplasarea sistemului de iluminat public, a unor lucrări edilitare, executarea unor lucrări hidrotehnice minore;
- 5 Amenajarea unor spații plantate publice, inclusiv a plantațiilor din zestrea străzilor;
- 6 Amenajarea pe dealuri a unor poteci și platforme de belvedere, fără executarea de clădiri;
- 7 Condiții noi de construire impuse de descoperiri arheologice survenite după aprobarea P.U.G.

Aprobarea P.U.Z. de conformare se face de către Consiliul Local al Comunei Costești, după obținerea avizelor legale.

I.4.6. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, modificarea prevederilor prezentului R.L.U. se poate face printr-un P.U.D. elaborat după următoarea procedură:

- a. Cerere de eliberare a Certificatului de Urbanism cu solicitarea modificării prezentului P.U.G. și R.L.U., referitoare la diminuarea cel puțin a uneia dintre distanțele dintre clădiri și limitele laterale sau posterioare ale parcelei.
- b. Hotărârea Primăriei Comunei Costești ca persoana care urmărește modificarea prevederilor să elaboreze documentația de urbanism P.U.D.; P.U.D. se elaborează pentru parcela pe care se solicită diminuarea și va fi inițiat de solicitant în condițiile legii.
- c. Avizarea P.U.D. în condițiile legii.
- d. Aprobarea P.U.D. prin H.C.L. al Comunei Costești.

I.4.7. În cazul necesităților de extindere ale construcțiilor din imobilele care constituie obiective de utilitate publică, pentru precizarea amplasării construcțiilor este necesară elaborarea unor documentații de urbanism – P.U.D. de extindere – care respectă în totalitate prevederile din Capitolului II. al prezentului R.L.U.

Avizarea și aprobarea P.U.D. de extindere se face în conformitate cu articolul I.4.6.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

II.1.1. În vederea păstrării stării naturale a terenurilor, raportul stabilit prin P.U.G. dintre teritoriul intravilan și teritoriul extravilan nu trebuie să se schimbe prin mărirea intravilanului; modificările teritoriului intravilan vor fi efectuate în conformitate cu prevederile articolul **I.4.**

II.1.2. Tăierea arborilor din zonele împădurite din întregul teritoriu administrativ al Comunei Costești este permisă numai în sistem grădinărit (peisagistic).

II.1.3. Albiile minore ale râurilor și a afluenților acestora vor fi reamenajate și renaturate, în conformitate cu un proiect special.

II.1.4. Se interzic depozitarea gunoiului și scurgerile de fluide infectate în albiile râurilor.

II.1.5. Ariile naturale protejate de pe teritoriul administrativ al Comunei Costești sunt:

a Arii Natura 2000:

.

- *nu este cazul*

b Perimetre Forestiere pentru protecția solului:

.

- *nu este cazul*

c Păduri cu funcții de protecție a malurilor și cele de protecție a râurilor care alimentează lacurile:

.

- *nu este cazul*

d Parcuri dendrologice:

.

- *nu este cazul*

II.1.6. Activitățile în ariile naturale protejate vor fi reglementare în conformitate cu Planurile de management ale acestora.

II.1.7. În imobilele situate în teritoriul intravilan este permisă construirea clădirilor principale și a anexelor gospodărești în așa fel încât ocuparea actuală a terenului cu construcții să nu crească semnificativ.

Sunt protejate suprafețele libere ale gospodăriilor, folosite pentru grădini și pentru activitățile rurale (zootehnie, agricultură, pomicultură, legumicultură ș.a.).

II.1.8. În imobilele situate în teritoriul extravilan este permisă construirea de anexe gospodărești și a împrejurimilor; realizarea construcțiilor principale pentru locuire sau pentru activități productive este interzisă.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA CONSTITUIREA ȘI/SAU EXTINDEREA REȚELEI DE INFRASTRUCTURI VERZI-ALBASTRE

Extinderea rețelei de spații verzi este un demers extrem de important care nu poate fi desprins de dezvoltarea localității administrate deoarece o dată cu creșterea suprafeței și a numărului de locuitori trebuie implicit crescută și dezvoltată rețeaua de spații verzi pentru a se păstra echilibrul și calitatea vieții în oraș.

Totuși, extinderea și dezvoltarea nu sunt dependente și legate de creșterea suprafeței și a numărului de locuitori, deoarece chiar și în absența acestor factori declanșatori este important ca rețeaua de spațiu verde să fie întregită și dezvoltată. „Dezvoltarea rețelei de spațiu verde este chiar mai importantă decât crearea de parcuri izolate”. În ultimii ani s-au tot vehiculat informații cu privire la recomandarea minimă obligatorie sugerată de Comisia Europeană cu privire la cei 26 mp de spațiu verde pe cap de locuitor care au devenit un etalon al administrațiilor publice locale în programele de administrare ale localităților. Într-adevăr, este important ca suprafața de spațiu verde să atingă această suprafață minimă, însă mult mai importantă este componența din punct de vedere al vegetației care formează aceste locuri (ex. Proiecția la sol a unui arbore matur nu poate fi comparată din punct de vedere calitativ și ecologic cu aceeași suprafață acoperită de gazon, capacitatea de absorbție a arborelui fiind mult mai mare. Calitatea este dată de specie, vârstă și densitatea foliajului). Astfel administrațiile trebuie să cunoască beneficiile aduse de fiecare specie în parte, să îmbunătățească calitatea spațiilor verzi gestionate și să nu se lase ghidați doar de atingerea suprafeței de 26 mp pe cap de locuitor (art. II, alin (1) din OUG Nr. 114 / 2007).

Soluțiile de Infrastructura Verde-Albastră sunt bazate pe imitarea mediului natural și sunt proiectate pentru a conecta funcțiile hidrologice urbane (albastru) și spațiile de agrement permeabile (verde). Soluțiile de Infrastructura Verde-Albastră pot remedia probleme tipice de drenaj, cum ar fi calitatea apei și inundațiile extreme. La nivel local, aceste soluții pot genera beneficii sociale și pot îmbunătăți calitatea mediului. La o scară mai mare, acestea pot aborda provocările aduse de expansiunea urbană și schimbări climatice.

Infrastructura Verde-Albastră include componente precum bazine de bioretenție, rezervoare de ploaie, pavaj permeabil, străzi verzi, acoperișuri verzi, sisteme de reutilizarea a apei, zone umede și parcuri inundabile. Acolo unde este necesar, Infrastructura Verde-Albastră este susținută de infrastructura și tehnologiile gri, tradiționale. Putând fi aplicate la orice scară, Infrastructura

Verde-Albastră poate fi utilizată pentru a îmbunătăți în mod direct calitatea apei și ecologia cursurilor de apă. Aceste soluții pot fi folosite pentru a adresa problemele de capacitate a sistemelor de colectare și pentru a reduce riscul de inundații.

II.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESULUI LA INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT PUBLIC ȘI LA REȚEAUA DE STAȚII DE ÎNCARCARE RAPIDĂ ȘI/SAU DE REDRESARE¹

(1) Consiliile locale, consiliile județene, precum și Consiliul General al Municipiului București sunt obligate să asigure, să organizeze, să reglementeze, să coordoneze și să controleze prestarea serviciilor de transport public desfășurat pe raza administrativ-teritorială a acestora, precum și să înființeze societăți de transport public dacă acestea nu există.²

(2) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a stabili și de a aplica strategia pe termen mediu și lung pentru extinderea, dezvoltarea și modernizarea serviciilor de transport public local, ținând seama de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, de programele de dezvoltare economico-socială a localităților și de cerințele de transport public local, evoluția acestora, precum și de folosirea mijloacelor de transport cu consumuri energetice reduse și emisii minime de noxe.³

¹În conformitate cu Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor, art. 78, alin. 6.

²Legea nr. 92/2007 a serviciilor de transport public local art.16

³Ibidem.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA RUTIERĂ⁴

II.4.1. Utilizări admise

Circulație rutieră/amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

II.4.2. Utilizări admise cu condiționări

Accese spre parcelele reiverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

II.4.3. Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc

II.4.4. Circulații și accese

Nodurile/intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin PUZ aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele/terenurile reiverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

II.4.5. Staționarea autovehiculelor

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea/staționarea/parcarea autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație/stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

II.5.1. R.L.U. stabilește destinația imobilelor din teritoriul administrativ al Comunei Costești și condițiile de construibilitate ale acestora, în funcție de următoarele criterii:

1. situarea în teritoriul intravilan sau teritoriul extravilan;
2. destinația terenurilor, în funcție de zonificarea funcțională stabilită prin P.U.G.;
3. specificitatea țesutului urban, în funcție de diviziunea teritoriului în U.T.R.;
4. regimul de protecție a patrimoniului cultural;
5. amplasarea în zonele de risc.

⁴În conformitate cu Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor, art. 78, alin. 6.

II.5.2. Teritoriul intravilan este destinat cu precădere construirii. Activitatea predominantă în teritoriul intravilan este locuirea.

II.5.3. Teritoriul intravilan al Comunei Costești este format din localități și din alte terenuri, după cum urmează:

1. Costești – localitate de reședință
2. Chițcani - localitate componentă a comunei
3. Dinga - localitate componentă a comunei
4. Pârvești - localitate componentă a comunei
5. Punișeni - localitate componentă a comunei
6. Rădești - localitate componentă a comunei
7. trupuri izolate ale teritoriului intravilan

Teritoriul intravilan al fiecărui trup de intravilan este compus din zonele funcționale stabilite prin:

Planșa Încadrare în teritoriu

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

II.5.4. Teritoriul extravilan cuprinde terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pepiniere pomicele, plantații, pășuni, fânețe, sere, solarii, etc.

II.5.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare.

Schimbarea destinației acestor terenuri se realizează conform legii.

II.5.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, precum și activitățile permise sau interzise în teritoriul U.P. Costești, sunt reglementate în conformitate cu prevederile prezentului R.L.U. și a Amenajamentului silvic al U.P. Schimbarea destinației acestor terenuri este interzisă.

Modul de exploatare a fondului silvic este prevăzut prin amenajamentul silvic aprobat.

II.5.7. Imobilele protejate din punct de vedere cultural sunt incluse în zonele protejate construite ale comunei:

- a. Imobile înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015:
 - **Ansamblul Mănăstirii Pârvești** – cod LMI **VS-II-aA-06865** (categoria A).

Componente:

• **Biserica de lemn „Sf. Nicolae” – VS-II-mA-06865.01;**

• **Turn clopotniță – VS-II-mA-06865.02.** Localizare: sat Pârvești, com. Costești.

- **Podul Doamnei (Podul de la Docolina) – cod LMI VS-II-mA-06781** (1841). Localizare: sat Chițcani, com. Costești (DN 24, km ~97)

- b. Imobile propuse pentru clasare și includere în Lista Monumentelor Istorice:
- *nu este cazul;*
- c. Imobile incluse în R.A.N.
- **Chițcani – „Dealul Morii”:** Cuptor de ars ceramică (instalație arheologică) – epoca migrațiilor, sec. IV p.Chr.; localizare: ~860 m S de marginea satului Chițcani, pe valea pârâului Chițcani, pe versantul vestic al Dealului Morii. Cod RAN: **163155.03**
- **Pârvești – Biserica de lemn „Sf. Nicolae” & turnul-clopotniță** – ansamblu istoric (edificiu de cult) inclus și în RAN ca înregistrarea de patrimoniu; localizare: în centrul satului, în cimitir; datare: sec. XVII–XIX. (Notă: este **monument istoric LMI**, dar apare și în RAN ca fișă de patrimoniu.)
- d. Imobile propuse spre includere în R.A.N.
- *nu este cazul;*
- e. Imobile care fac parte din Zonele de protecție ale imobilelor de la pct. a-d
- f. Imobilele de la punctele a-e sunt prezentate în următoarele planșe:

Planșa Încadrare în teritoriu

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

II.5.8. Autorizarea construirii pentru imobilele protejate din punct de vedere cultural este în competența Primăriei Comunei Costești, cu avizul Arhitectului-șef al județului Vaslui, *conform Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, articolul 4.*

II.5.9. Autorizarea se va face după parcurgerea următoarelor etape:

- a. Cerere pentru eliberare certificat de urbanism (**C.U.**)
- b. Eliberarea **C.U.**, care extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pentru parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) cel puțin următoarele avize favorabile:
(i) Avizul autorității competente pentru protecția mediului;
(ii) Avizul Ministerului Culturii (Comisia Națională a Monumentelor Istorice – C.N.M.I.) pentru lucrări efectuate în imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A, cu excepția lucrărilor de întreținere și reparații curente ale construcțiilor (*conform Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006*); avizul se eliberează pe baza **Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor**; avizul **M.C.** va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice

preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice. Avizul **M.C.** este necesar și pentru toate imobilele situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate în grupa valorică A.

(iii) Avizul Direcției pentru Cultură - Județul Vaslui (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 5) pentru imobilele monument istoric clasate în grupa valorică B, precum și pentru lucrări de întreținere și reparații curente ale construcțiilor din imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A (conform Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se eliberează pe baza **Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor**; avizul **Direcției pentru Cultură a Județului Vaslui** va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.

Notă: Avizul M.C. este necesar și pentru toate imobilele situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate în grupe valorică B și care nu se găsesc în situația descrisă la pct. (iii).

(iv) Avizul Arhitectului Șef al Județului Vaslui, solicitat de Primăria Comunei Costești (conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare);
Notă: În cazul monumentelor istorice, C.U. este însoțit de *Obligația de folosință a monumentului istoric* emisă de Direcția pentru Cultură a Județului Vaslui și pusă la dispoziția Primăriei Comunei Costești.

- c. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile prezentului R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul **II.5.9.b.** de mai sus.
- d. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la punctul **II.5.9.c.** de mai sus.

Notă: Autorizarea desființării construcțiilor anexe pentru imobilele protejate din punct de vedere cultural se face conform aceluiași flux administrativ.

II.5.10. Autorizarea construirii pentru imobilele protejate din punct de vedere cultural din teritoriul Comunei Costești, definite la articolul **II.5.7.**, se face după cum urmează:

- a. Se interzice desființarea (totală sau parțială) a construcțiilor subterane sau supraterane din imobilele protejate din punct de vedere cultural prevăzute în articolul **II.5.7.** literele a-d.
Prin excepție, poate fi autorizată desființarea (totală sau parțială) a construcțiilor sau părților de construcție din aceste imobile pentru care *Studiul istoric de fundamentare a intervențiilor*, elaborat în condițiile legii și avizat favorabil de Ministerul Culturii, stabilește o valoare culturală mică sau nulă.
- b. Documentațiile de autorizare a construirii și de autorizare a desființării privind intervenții asupra imobilelor protejate din punct de vedere cultural prevăzute în articolul **II.5.7.** punctul a., trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii în domeniul protejării patrimoniului cultural.
- c. Avizarea și autorizarea intervențiilor propuse asupra imobilelor protejate din punct de vedere cultural prevăzute în articolul **II.5.7.** punctele a-d se face doar având la bază următoarele piese obligatorii:
 - (i) *Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor*, întocmit și asumat, în condițiile legii, de către specialiști/experti atestați de Ministerul Culturii pentru specialitățile

proiectare intervenții monumente istorice, studii/analize, urmărirea comportării în timp a monumentelor istorice, urbanism istoric, arheologie (după caz);

(ii) Expertiza tehnică a imobilului, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către specialiști/experti atestați de Ministerul Culturii pentru specialitatea *structuri portante istorice*;

(iii) Documentația tehnică pentru autorizarea construirii/desființării, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către arhitecți cu drept de semnătură care sunt, în același timp, specialiști/experti atestați de Ministerul Culturii pentru *proiectare intervenții monumente istorice* și specialități conexe, în funcție de specificul și complexitatea intervenției propuse (ex.: componente artistice; instalații etc.);

- d. Pentru intervențiile propuse în imobile care fac parte din zonele de protecție prevăzute la articolul **II.5.7.** punctul e. și care nu sunt imobile protejate din punct de vedere cultural, documentațiile vor fi întocmite și asumate de arhitecți cu drept de semnătură.
- e. Proiectele de intervenții asupra imobilelor protejate din punct de vedere cultural, prevăzute la articolul **II.5.7.** punctele a. și b. vor avea ca obiect *consolidarea, conservarea, renovarea sau restaurarea clădirilor*. Proiectele nu vor cuprinde intervenții care să modifice volumetria, fațadele, forma și materialele învelitorilor. Orice tip de intervenție va trebui justificat și argumentat prin *Studiul istoric de fundamentare a intervențiilor*.
- f. Se interzice amplasarea de echipamente și instalații standardizate (părți de instalații de climatizare/unități exterioare de aer condiționat; unități de contorizare furnizare apă, energie electrică, gaze naturale; puncte de transformare electrice) pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor protejate din punct de vedere cultural prevăzute la articolul **II.5.7.**
- g. Se interzice amplasarea de construcții care obturează vederea asupra imobilelor protejate din punct de vedere cultural prevăzute la articolul **II.5.7.** punctul a. și punctul b.
- h. Documentațiile de urbanism care includ teritorii care sunt incluse (total sau parțial) în zone construite protejate sau în zone de protecție a monumentelor istorice vor fi întocmite și asumate, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitățile *proiectare intervenții monumente istorice - urbanism, studii / analize - urbanism istoric* și vor conține și studii istorice de fundamentare, și (dacă este cazul) studii / rapoarte de diagnostic arheologic.

II.5.11. Prevederile speciale pentru imobilele reprezentând bunuri de patrimoniu arheologic, prevăzute la articolul **II.5.7.** punctul c. și punctul d., precum și pentru imobilele înscrise în Lista Monumentelor Istorice, în Capitolul I – Monumente și situri arheologice, situate în intravilanul sau în extravilanul localităților, sunt următoarele:

- a. Certificatul de Urbanism va conține obligațiile solicitantului în ceea ce privește servitutea arheologică.

- b. Orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției pentru Cultură - Județul Vaslui (cercetare arheologică preventivă sau certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii);
- c. Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale.
- d. Sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică: activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului mai mare de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu; pășunatul; realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic; activitățile legate de cercetarea arheologică.
- e. Până la efectuarea cercetării arheologice preventive și, dacă este cazul, până la descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul sau extravilanul localităților sunt supuse unei interdicții temporare de construire.
- f. Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.
Aceste imobile reprezintă, conform legii, *zone cu potențial arheologic cunoscut și cercetat*.

II.5.12. Pentru imobilele situate în interiorul limitei determinate a bunurilor de patrimoniu arheologic menționate la articolul **II.5.11.** se va efectua cercetare arheologică preventivă.

II.5.13. Prevederile speciale pentru zonele de protecție ale bunurilor de patrimoniu arheologic situate în intravilanul sau în extravilanul localităților sunt următoarele:

- a. Orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției pentru Cultură - Județul Vaslui.
- b. Toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii.
- c. În cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor.
- d. În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică exhaustivă a acestora.
- e. În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, se va putea institui procedura de clasare în Lista Monumentelor Istorice a sitului, acțiunile ulterioare fiind decise după caz; beneficiarul va modifica /completa proiectul, în așa fel încât vestigiile descoperite să nu fie afectate de lucrările propuse.
- f. Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

II.5.14. Prevederile speciale pentru imobilele cu potențial arheologic, situate în intravilanul sau în extravilanul localităților, sunt următoarele:

1. Regim de supraveghere arheologică a lucrărilor de construire și desființare.
2. Elementele menționate la articolul **II.5.13.**, cu excepția punctului a.

II.5.15. Prevederile speciale de la articolul **II.5.16.** se aplică în toate zonele de protecție ale monumentelor istorice din teritoriului administrativ.

Aceste teritorii sunt considerate *zone cu patrimoniu arheologic reperat*.

II.5.16. În imobilele situate în interiorul limitei zonei de protecție a bunurilor de patrimoniu arheologic, prevăzute la articolul **II.5.11.**, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

II.5.17. În afara măsurilor de cercetare arheologică și de supraveghere arheologică, cerute prin prevederile anterioare ale R.L.U., descoperirile arheologice întâmplătoare din teritoriul administrativ al Comunei Costești vor fi anunțate Direcției pentru Cultură - Județul Vaslui, care va declanșa procedura pentru stabilirea zonei cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

II.6.1. În teritoriul extravilan se admit, pe lângă activitățile agricole și forestiere, construirea obiectivelor militare precum și lucrări pentru gospodărirea apelor, a realizării de artere carosabile și de infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale și a altor infrastructuri edilitare.

II.6.2. Este interzisă autorizarea directă a construcțiilor de orice fel (cu excepția lucrărilor de apărare și a lucrărilor de împrejmuire) în zonele și pe parcelele afectate de riscuri naturale (inundații, văi torențiale, eroziuni, alunecări de teren).

II.6.3. Pentru orice intervenție asupra unei parcele supuse riscurilor naturale sau limitrofe unei astfel de zone, documentația de construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, iar avizarea și aprobarea se vor face conform legii.

Studiile de specialitate vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor. Sunt exceptate de la această obligație lucrările de construire a împrejmuirilor și lucrările de apărare contra efectelor riscurilor naturale.

II.6.4. Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.

II.6.5. Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

II.6.6. În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcții până la amenajarea și consolidarea malurilor sau a terenurilor afectate de eroziune.

II.6.7. În zonele limitrofe văilor torențiale se pot autoriza, cu avizul instituțiilor responsabile, lucrări de regularizare a traseului, de apărare a malurilor, de îndiguiri, de amenajare a pereurilor, de plantații, de accese ș.a.

II.6.8. În jurul oricărei construcții sau amenajări care, conform prevederilor *Ordinului M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinului M.S. nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014*, reprezintă un risc pentru sănătatea populației, se instituie o zonă de protecție sanitară.

Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în acord cu legislația în vigoare.

II.6.9. Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

II.6.10. Construcțiile care prezintă un grad avansat de uzură și, implicit, pericol în exploatare vor fi supuse unor programe de expertizare și consolidare, prin grija proprietarilor/administratorilor.

II.6.11. Pentru protecția surselor de apă, se interzic aruncarea sau depozitarea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora, a deșeurilor de orice fel (*Legea nr. 107/1996, Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare*).

II.6.12. Se interzice construirea în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune a apei potabile către localități (10,00 m față de axul conductei).

II.6.13. Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea zonelor de parcare.

II.6.14. Pentru orice construcție/ lucrare amplasată în zona de siguranță a DN/DJ/DC se va solicita avizul administratorului drumului.

II.6.15. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (*Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*).

II.6.16. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.

II.6.17. Clădirile cu destinație de locuire precum și cele destinate altor activități economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

II.7.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

II.7.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la H.G.R. nr. 525 din 1996 privind **R.G.U.**

II.7.3. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

II.7.4. 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.

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESLOR OBLIGATORII

II.8.1. Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă.

Accesul se va realiza direct din drumul public, printr-o poartă carosabilă cu lățimea liberă minimă de 3,00 m.

În mod excepțional, se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public (parcelă aservită), în cazul în care parcela dominantă nu include funcțiuni de interes public.

II.8.2. Pentru funcțiuni altele decât locuirea, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

II.8.3. Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile, conform legii.

II.8.4. În toate situațiile, caracteristicile acestor accese (lățimi, geometrie, racorduri, etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor. Se va acorda o atenție sporită acestui aspect în cazul construcțiilor publice sau a celor cu folosință publică.

II.8.5. Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.

II.8.6. Pentru locuințe se va asigura în interiorul parcelei minim 1 loc de parcare / locuință.

II.8.7. Staționarea autovehiculelor necesare altor activități decât locuirea se va asigura în interiorul parcelelor sau în spații special amenajate, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare – *H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 5 la regulament.*

II.8.8. Căile de acces și de circulație vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile *articolului 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.*

II.8.9. Amenajarea de străzi și drumuri noi se va realiza după ce în prealabil s-au obținut acordurile administratorilor drumurilor sau a deținătorilor legali de terenuri implicate.

II.8.10. Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea

diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

II.9. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE

II.9.1. Staționarea și parcare a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la H.G.R. nr. 525 din 1996 privind **R.G.U.** și conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

II.9.2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

II.9.3. Prin excepție de la prevederile articolului precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

II.9.4. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

II.9.5. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

II.10. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIAREA TEHNICO-EDILITARĂ

II.10.1. Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă, în funcție de necesități.

II.10.2. Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestor rețele permite racordarea de noi consumatori. În cazul inexistenței acestor rețele, este admisă rezolvarea situației utilităților (alimentare cu apă și canalizare) în sistem local (puțuri forate, fose vidanjabile, stații epurare) cu respectarea normelor sanitare în vigoare și cu asigurarea posibilității branșării viitoare la rețelele publice, pe măsura realizării acestora.

În toate cazurile, racordarea construcțiilor la rețelele edilitare este o investiție a beneficiarului.

II.10.3. Alimentarea cu energie electrică a imobilelor se va realiza în sistem individual.

II.10.4. Pe imobilele amplasate în zona centrală și în Zonele Construite Protejate, este interzisă amplasarea de panouri solare pe acoperișul clădirilor. Prin excepție, pot fi amplasate astfel de panouri în zonele care nu sunt vizibile dinspre stradă sau din puncte/trasee de belvedere, cu avizul M.C. - D.J.C. Vaslui.

II.10.5. În scopul alimentării cu apă din puțuri se va asigura o distanță minimă de 10,00 m între puțuri / fântâni și fosele septice (*conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, articolul 27, alin. 2, cu modificările și completările ulterioare*). Ca urmare a observațiilor instituțiilor avizatoare, după caz, se va elabora Studiu de impact.

II.10.6. În cazul prevederii de fose sau bazine vidanjabile, acestea se vor amplasa la minim 10,00 m față de construcțiile principale (*conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, articolul 34 cu modificările și completările ulterioare*). Ca urmare a instituțiilor observațiilor avizatoare, după caz, se va elabora Studiu de impact.

II.10.7. Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare.

II.10.8. Scurgerea apelor meteorice de pe întreaga suprafață a Comunei Costești trebuie asigurată prin acțiunile conjugate ale administrației publice și ale locuitorilor.

Se va asigura în primul rând evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor.

II.10.9. În cazul clădirilor amplasate pe aliniamentul parcelei, scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor la canalizarea publică, pe sub trotuare.

II.10.10. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului, a siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în

zona drumurilor publice, lucrările de construire (realizare / înlocuire / extindere) a rețelelor edilitate se vor executa prin amplasarea în subteran, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare. Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.

II.10.11. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

II.10.12. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.

II.10.13. Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

II.10.14. Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

II.10.15. Liniile electrice aeriene de medie și înaltă tensiune al căror traseu nu se află pe domeniul public, este necesar să fie înlocuite cu linii electrice subterane (LES) sau să fie retrasate în măsura identificării unor trasee (pe baza studiilor de fezabilitate) și cu acordul administratorilor acestor rețele.

Până la montarea rețelelor electrice aeriene în subteran se vor respecta distanța de protecție și distanța de siguranță impusă de lege (conform NTE-003/04/00).

II.10.16. La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile *Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice*.

II.10.17. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni decât locuirea, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare și de transport a energiei electrice, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare, cu avizul favorabil al administrațiilor respective.

II.10.18. Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor.

În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, *conform prevederilor articolul 45 din Legea nr. 123/2012.*

II.11. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

II.11.1. Parcelele construibile în teritoriul intravilan

- a. Parcela construibilă este acea parcelă pe suprafața căreia este posibilă construirea cel puțin a unei clădiri principale noi. Construibilitatea parcelei este calitatea acesteia de a permite construirea pe suprafața ei.
- b. Pentru ca o parcelă să fie construibilă, aceasta trebuie să aibă cel puțin un acces carosabil din stradă, care poate fi:
 1. Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă);
 2. Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile Funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.
- c. Parcele vecine sunt două parcele care au o limită comună (de-a lungul căreia se aplică servitutea zidului sau șanțului comun).
- d. Parcela existentă este parcela care este constituită pe teren la data aprobării P.U.G. și R.L.U. și care este înscrisă în cadastru.
- e. Parcela nouă este creată după data aprobării P.U.G. și R.L.U. printr-o acțiune care se înscrie în una din următoarele categorii de modificare a țesutului urban:
 1. Alipire/dezlipire: unirea cu o parcelă existentă a unei părți dezlipite dintr-o parcelă vecină.
 2. Divizare: împărțirea unei parcele existente în 2 parcele.
 3. Împerechere: unirea într-o singură parcelă a 2 parcele existente vecine întregi.
 4. Comasare: unirea într-o singură parcelă a cel puțin 3 parcele existente vecine întregi.
 5. Parcelare: împărțirea unei parcele existente în cel puțin 3 parcele vecine.
 6. Reconfigurare: schimbarea totală a parcelarului într-o suprafață formată din mai multe parcele existente, prin categoriile de modificare nr. 1, 3, 4; reconfigurarea poate avea rezultat divizarea suprafeței rezultate, sau parcelarea acesteia (categoriile de modificare nr. 2, respectiv nr. 5)
- f. Aceste modificări se pot realiza în toate zonele și subzonele funcționale.
- g. Pentru ca o parcelă existentă (constituită) să fie construibilă, trebuie să respecte una dintre condițiile de accesibilitate de la articolul **II.12.1.b.** și, în același timp, să îndeplinească următoarele condiții cumulative:
 1. Suprafața minimă a terenului să fie de 250 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.
 2. Conformarea parcelei să permită construirea cel puțin a unei clădiri principale, cu dimensiunile minime de 6 x 10 m (suprafață minimă: 60

- mp), în condițiile respectării condițiilor conținute în articolul **II.13.5.** - Amplasarea construcțiilor pe parcelă;
3. În cazul unei parcele care are accesul asigurat prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile Funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit, suprafețele de la articolul **II.12.1.g.1.** și **II.12.1.g.2** trebuie să fie asigurate de partea construibilă a parcelei, calculată fără suprafața drumului de acces;
 4. Lungimea minimă a aliniamentului parcelei, pe care se poate realiza fațada principală a unei clădiri, este de 12 m. În cazul unei parcele care are un cordon de acces din stradă, lungimea minimă a aliniamentului cordonului de acces este 3,00 m și pe acest aliniament nu se poate realiza fațada principală a unei clădiri;
 5. Adâncimea minimă a parcelei (măsurată perpendicular pe aliniament) să fie de cel puțin 20,00 m;
 6. Prin excepție, parcelele existente situate în intravilan care au suprafața mai mică decât suprafețele minime menționate la articolul **II.12.1.g.1.** pot fi utilizate în continuare pentru locuire, cu condiția menținerii clădirilor existente, fără extinderi în plan sau supraetajări.
- h. Pentru ca o parcelă nouă cu aliniament să fie construibilă, trebuie să îndeplinească, cumulativ, următoarele condiții minime puse elementelor geometrice ale sale:
1. Suprafața minimă a terenului să fie de 300 mp;
 2. Lungimea aliniamentului parcelei, pe care se poate realiza fațada principală a unei clădiri, să fie de cel puțin 12,00 m, *conform H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, articolul 30;*
 3. Adâncimea parcelei (măsurată perpendicular pe aliniament) să fie mai mare decât lungimea aliniamentului, *conform H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, articolul 30;*
 4. Conformarea parcelei să permită construirea cel puțin a unei clădiri principale, cu dimensiunile minime de 6,00m x 10,00 m (suprafață minimă: 60,00 mp), în condițiile respectării condițiilor descrise în articolul **II.13.5.** - Amplasarea construcțiilor pe parcelă;
- i. Pentru ca o parcelă nouă fără aliniament și cu servitute de trecere legalizată să fie construibilă, trebuie să îndeplinească aceleași condiții minime puse elementelor geometrice ale sale, ca și parcela de la articolul **2.12.1.g.**
- j. Pentru ca o parcelă nouă rezultată dintr-o operație de divizare să fie construibilă, este necesar ca fiecare dintre parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de constructibilitate puse la articolele anterioare, după cum urmează:
1. Parcela construită, rămasă din cea existentă, să respecte articolul **II.12.1.b.** și articolul **II.12.1.i.**
 2. Parcela nouă să respecte articolul **II.12.1.b.** și, după caz, articolul **II.6121.i.** sau articolul **II.12.1.j.**

- k. Reglementările de la articolul **II.12.1. pct. i** privesc exclusiv parcelele a căror destinație este cea de locuire; parcelele cu altă destinație sunt reglementate în Capitolul III – articolul III.2. Prevederi privind zonele și subzonele funcționale din intravilan.

II.11.2. Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din împărțirea unei parcele existente în minimum 3 parcele noi, *conform Legii nr. 190/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.*

II.11.3. Este obligatorie emiterea Certificatului de Urbanism (*conform Legii nr. 350/2001*) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect:

- a. împărțeli ori comasări de parcele, solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură
- b. constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

Aceste operațiuni sunt permise, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de construibilitate.

II.11.4. Este permisă operațiunea de divizare a unei parcele existente, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.

II.11.5. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a P.O.T. și/sau C.U.T., în condițiile articolului **2.13.5.**), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

II.11.6. Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin formarea unor parcele noi conform articolul **II.12.1.e.**

II.12. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

II.12.1. Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat sau cuplat, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului R.L.U.

II.12.2. Clădiri principale și anexe gospodărești

- a. Clădirile principale dintr-un imobil sunt acele clădiri care adăpostesc activitatea de bază (de exemplu locuință, spații pentru activități economice etc.).

- b. Anexele gospodărești dintr-un imobil sunt „construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activitățile specifice, complementare funcțiunii de locuire care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea” (Legea nr. 50/1991, republicată, Anexa 2).

III.12.3. Prezentul R.L.U. folosește următorii termeni pentru a desemna fațadele clădirilor:

- a. fațadă: partea exterioară verticală a unei clădiri pe care se găsesc deschideri (ferestre sau uși), balcoane, prispe și logii;
- b. fațadă principală: fațada clădirii spre stradă, fațadă care fie este situată pe aliniamentul parcelei, fie este retrasă față de aliniamentul parcelei; în multe cazuri, în această fațadă se găsește intrarea în clădire;
- c. fațadă laterală: fațada paralelă cu o limită laterală a parcelei; în multe cazuri, în această fațadă se găsește intrarea în clădire;
- d. fațadă posterioară (de fund): fațada dinspre limita posterioară (de fund) a parcelei;
- e. calcan (perete orb): partea exterioară verticală a unei clădiri, situată pe o limită laterală sau pe limita posterioară a parcelei și pe care nu se găsesc deschideri (ferestre sau uși), balcoane, prispe și logii.

II.12.4. R.L.U. stabilește zonele edificabile ale majorității parcelelor din teritoriul intravilan al Comunei Costești, în conformitate cu articolul **II.13.5.**

Construcțiile pot fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile stabilite pentru fiecare parcelă în parte în funcție de reglementările prezentate R.L.U., cu respectarea articolelor 611, 612, 614, 615 ale Codului Civil.

II.12.5. Amplasarea construcțiilor pe parcelă

- a. Distanțe minime față de aliniamentul parcelei:
1. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniamentul parcelei va ține seama de specificul zonei, păstrându-se alinierea tradițională a clădirilor pe aliniament sau retrasă față de acesta în zona centrală a Comunei Costești.
 2. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniamentul parcelei se face retras de la aliniamentul parcelei în restul teritoriului după cum urmează:
 - i. În toate parcelele existente sau noi, clădirile principale noi vor fi amplasate la o distanță minimă de 3,00 m față de aliniamentul parcelei.
 - ii. În cazul parcelelor care au aliniamente la drumuri clasate, clădirile principale vor fi amplasate la următoarele distanțe minime față de axul

- drumului: 13,00 m în cazul DN; 12,00 m în cazul DJ; 10,00 m în cazul DC (conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare).
- iii. În cazul în care alinierea clădirilor conform acestei reguli rezultă la o distanță mai mică de 3,00 m față de aliniamentul parcelei, se va aplica regula de la alineatul (i) de mai sus.
 - iv. Închiderea lungimii libere, care nu este ocupată de clădiri, a aliniamentului parcelei este obligatorie; împrejmuirile către stradă vor avea înălțimea maximă de 1,80 m și vor fi realizate, pe minimum 2/3 din înălțimea totală a împrejmuirii, din materiale care permit vederea din spațiul public.
 - v. Accesul autovehiculelor speciale ale I.S.U. în imobilele cu construcții existente va fi stabilit prin planuri de intervenție speciale.
 - vi. În cazul construcțiilor noi, porțile și gangurile trebuie să permită accesul autovehiculelor speciale ale I.S.U.; parcajele și garajele din amenajabilul parcelei trebuie să permită accesul în imobil al automobilelor speciale ale I.S.U..
- b. Distanțe minime față de limitele laterale și de fund ale parcelei:
- 1. Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă vor prelua specificul arhitectural și urbanistic existent în spațiul urban.
 - 2. Se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) și se vor respecta retragerile definite în Noul Cod Civil (Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil) care decurg din servituțile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul R.L.U..
 - 3. Așezarea apropiată față de una dintre limitele laterale ale parcelei este permisă în întreg teritoriul intravilan al Comunei Costești. Acest mod de așezare presupune mai multe posibilități:
 - i. Așezarea fără retragere (cu calcan) față de una dintre limitele laterale ale parcelei;
 - ii. Așezarea cu o retragere cuprinsă în intervalul 0,60-2,00 m față de numai una dintre limitele laterale ale parcelei.
 - 4. Distanța minimă de 3,00 m între clădirea principală și limita laterală, comună cu cea a parcelei vecine, este obligatorie pe cel puțin una dintre cele două părți laterale ale parcelei;
 - 5. Așezarea fără nici o retragere față de vecini (cu două calcane) este permisă, numai dacă astfel se evită crearea unui calcan vizibil din zona publică.
 - 6. În cazul parcelelor existente în întregul teritoriu intravilan, distanța minimă de 5,00 m între fațada posterioară a clădirii principale și limita de fund a parcelei este obligatorie.
 - 7. În cazul clădirilor noi cu regim de înălțime care depășește 9,00 m la cornișă (P+2, 3N), retragerile minime ale clădirii față de limitele laterale și de fund ale parcelei trebuie să fie egale cu jumătate din înălțimea clădirii, cu respectarea prevederilor de mai sus; aceeași regulă privește supraetajările și mansardările clădirilor existente.

II.13. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA MODULUI DE VIAȚĂ AL LOCUIITORILOR

II.13.1. În întregul teritoriu intravilan, activitatea umană cea mai importantă este locuirea. În comuna Costești, alături de locuirea de tip urban, concentrată mai ales în zona centrală a comunei, se menține și locuirea de tip rural, care este răspândită în întreg teritoriul unității administrative. Locuirea de tip rural comportă pe aceeași parcelă desfășurarea următoarelor procese:

- a. locuirea uneia sau mai multor familii (una sau mai multe gospodării);
- b. activități complementare locuirii cum ar fi cele agricole de subzistență (agricultură, legumicultură, pomicultură, creșterea animalelor și păsărilor domestice, apicultură, ș.a.);
- c. locuirea sezonieră (case de vacanță);
- d. comerț și/sau servicii, în spații de mici dimensiuni;
- e. activități meșteșugărești necesare întreținerii construcțiilor, sculelor ș.a., de asemenea în spații de mici dimensiuni.

II.13.2. Pentru menținerea situației economice a proprietarilor și pentru păstrarea calităților mediului și peisajului, destinația imobilelor din extravilan este, în cea mai mare parte, neschimbată față de situația actuală.

II.13.3. Locuirea și activitățile de la articolul II.3.1. se pot desfășura numai în clădirile principale ale imobilelor. Anexele gospodărești trebuie să își păstreze utilizarea tradițională.

Pentru asigurarea modului de viață rural, clădirile principale sunt reglementate ca dimensiuni; ocuparea fiecărei parcele cu clădiri principale este tolerată până la o valoare maximă, stabilită prin R.L.U..

II.13.4. În teritoriul administrativ al Comunei Costești se pot realiza lucrări edilitare, necesare pentru asigurarea confortului locuirii și a celorlalte activități.

În teritoriul intravilan, liniile electrice, telefonice, și alte rețele de distribuție trebuie construite numai în subteran; se interzice instalarea de rețele aeriene pe domeniul public și privat. Fac excepție L.E.A. existente (de înaltă și medie tensiune).

II.13.5. Rețeaua stradală cuprinsă în teritoriul administrativ al Comunei Costești poate fi utilizată pentru circulația de următoarele tipuri:

- a. circulație pietonală;
- b. circulația bicicletelor;
- c. circulația autovehiculelor și motocicletelor;

Fac excepție drumurile clasate (DN, DJ, DC) și cele restricționate accesului public (drumuri de exploatare), pe care circulația se desfășoară în condițiile legii.

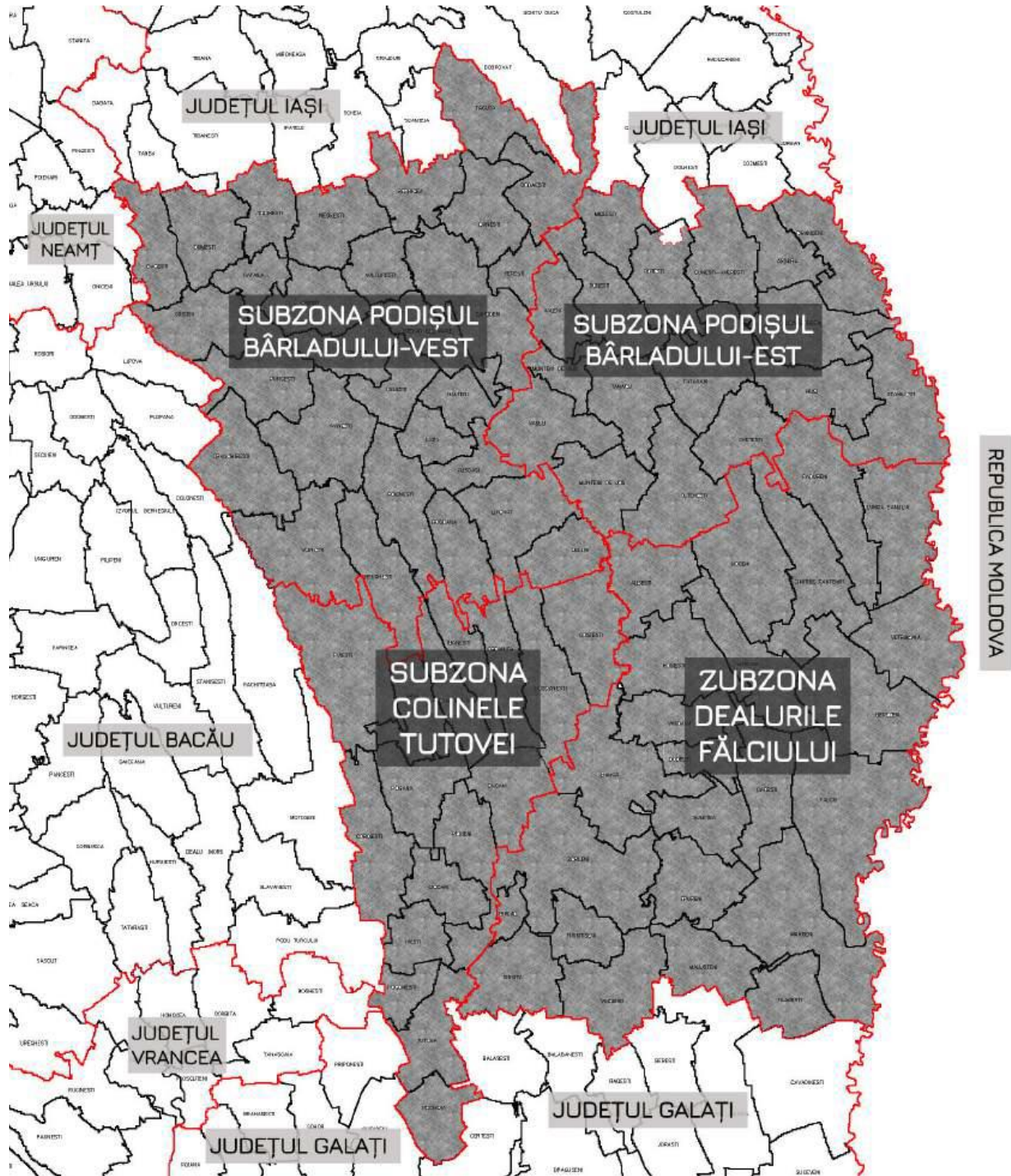
II.13.6. Organizarea circulației este propusă în P.U.G. și va fi completată prin măsurile luate de Consiliul Local al Comunei Costești.

II.14. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA ASPECTULUI TRADIȚIONAL AL ZONELOR PROTEJATE

Comuna Costești face parte din Zona Vaslui, **Subzona Colinele Tutovei**

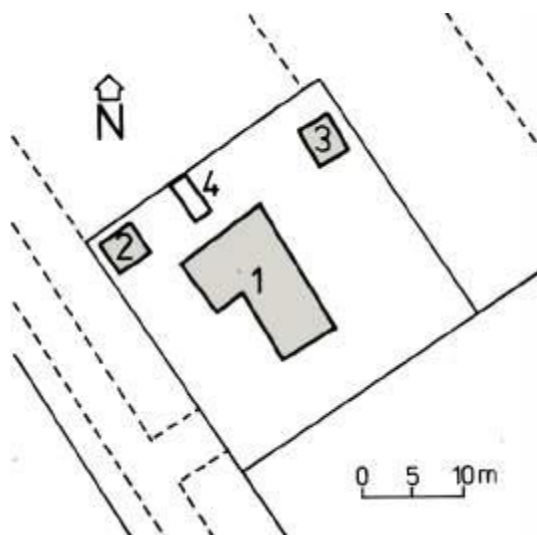
Zona Vaslui se identifică cu teritoriul județului Vaslui, reprezintă 2,23 % din teritoriul României și grupează 4 subzone delimitate pe criterii geografice, dar care fac parte, în același timp, din zone etnografice ce se extind și în județele învecinate.

Subzona Colinele Tutovei: comunele: Alexandru Vlahuță, Băcani, Bogdănești, Bogdănița, Ciocani, Coroiești, **Costești**, Iana, Ibănești, Ivești, Perieni, Pochidia, Pogana, Pogonești, Puiești și Tutova.



Sursa: Ghid de arhitectura pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Vaslui

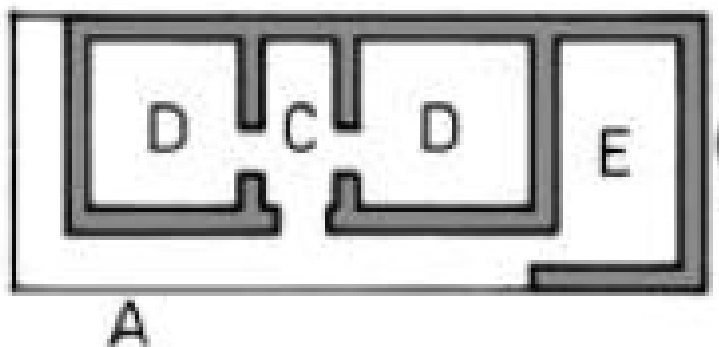
II.14.1. Amplasarea pe lot și sistemul constructiv

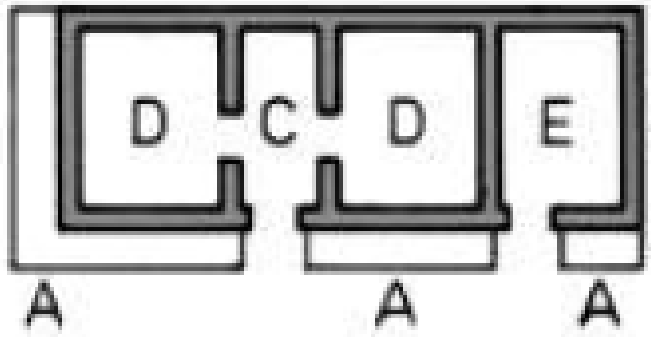


Planimetria și vederile unei gospodării din Subzona Colinele Tutovei. Locuința (1) domină ograda prin poziție, dimensiuni și volumetrie, fiind orientată cu fațada principală spre stradă. Anexele – bucătăria de vară (2), șura (3) și coșerul (4) – sunt subordonate ierarhic și volumetric locuinței.

Amplasarea clădirilor pe lot este variată, dar prezintă în marea majoritate trăsături comune: atât casa cu dependențele sale, cât și acareturile sunt izolate și depărtate de limite. La gospodăriile cu suprafețe mari clădirile par a avea poziții întâmplătoare, în timp ce la gospodăriile cu suprafețe mici, datorită constrângerilor de spațiu, distribuția lor este mai rațională. De cele mai multe ori, locuința este dominantă ansamblului prin dimensiuni și volumetrie.

Un tip de gospodărie se întâlnește în întreaga zonă, în care locuința este mult retrasă de la stradă, cu fațada principală orientată către aceasta (exceptând orientarea către nord), ocupând o poziție centrală, iar una dintre anexele importante (bucătăria de vară, șura sau anexa multifuncțională) fiind dispusă perpendicular față de casă și de stradă, orientată către spațiul liber dintre acestea.





*Tipologia planimetrică a locuințelor din Zona Vaslui, din Subzona Colinele Tutovei
A – prispă sau cerdac, C – tindă, D – cameră (odaie), E – chiler (bucătărie de iarnă).*

II.14.2. Tipologii de acoperișuri, pante, materiale de învelitori, culori, goluri de iluminare și ventilare (forme permise) în funcție de caracteristicile de climă, relief și tehnici locale

În Zona Vaslui, acoperișurile cele mai răspândite sunt în patru ape și în două ape, cu pante medii (cuprinse între 20 de grade și 45 de grade) și învelitori din paie de secară, trestie, stuf, mai rar din strujeni de porumb.

Materiale de construcție specifice Zonei Vaslui, șindrila sau scândură. Acoperișurile în patru ape se întâlnesc mai ales la locuințe și prezintă prelungiri ale pantelor, continue sau frânte, la cele care acoperă dependințele, precum și extensii în două ape, cu fronton, mai rar în trei ape, peste spațiul semideschis (prispă, cerdac sau foișor), în dreptul intrării. Învelitorile din țiglă nesmălțuită și din tablă plană au devenit și ele tradiționale în timp, pe parcursul secolului al XX-lea. Culorile învelitorilor sunt naturale, de la galben, ocru, gri, cu o multitudine de nuanțe pastelate, până la roșu-cărămiziu. Acoperișurile în două ape se întâlnesc mai ales la anexe și au aceleași materiale de învelitori ca cele ale caselor. Există și acoperișuri într-o apă, cu pantă mică, la anexele de mici dimensiuni sau la cele înguste și, mai rar, acoperișuri în două ape cu coama teșită la capete, la unele case și șuri. Șarpanta tradițională este realizată din lemn rotund și se sprijină pe 4 cosoroabe pe sub care trece grinda. Corzile sunt așezate transversal. Căpriorii, din tei sau brad, ciopliți și fasonați rotunzi, sunt prinși în triunghi în coama susținută la rândul ei de popi așezați pe grinzi sau pe corzi. La îmbinări se foloseau în vechime cuie din lemn, iar mai recent cuie metalice. De regulă, acoperișul tradițional, nefiind folosit ca spațiu locuibil, nu beneficiază de lucarne sau alte goluri funcționale. Totuși, acoperișurile caselor mai recente, cu învelitori din țiglă și tablă plană, prezintă mici lucarne, de forme diverse inspirate din arhitectura urbană și care folosesc exclusiv la ventilarea podului, acestea fiind poziționate aproape de coamă. După anul 1950, acoperișul a suferit modificări, la construcțiile noi nemaiținându-se cont de specificul local, de însorire, de direcția vânturilor etc.

II.14.3. Gabaritele/ proporțiile conforme specificului local sau soluții ecologice durabile de secol XXI

Din punct de vedere volumetric, casa tradițională se încadrează în tipologia cu un singur nucleu compozițional, în care armonia și echilibrul sunt date de proporțiile dintre înălțimea

peretelui și a acoperișului și de întrepătrunderea dintre spațiile închise destinate locuirii și spațiile semideschise care fac trecerea către mediul înconjurător. În funcție de tipul de construcție, se întâlnesc următoarele proporții: înălțimea pereților este mai mică decât înălțimea acoperișului, dar nu mai puțin de două treimi; înălțimea pereților este egală cu cea a acoperișului, măsurată în punctul cel mai de sus al terenului, dacă acesta este în pantă; înălțimea pereților este mai mare decât înălțimea acoperișului, dar nu mai mult de două ori. Anexele importante ale gospodăriei, precum cele multifuncționale sau grajdul, șura, bucătăria de vară, păstrează, în general, aceleași proporții. La construcțiile noi, pentru alte funcțiuni decât locuirea, înălțimea pereților poate fi mai mare decât înălțimea acoperișului.

II.14.4. Traveele de fațadă conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană

Elementele reguloare care creează liniile principale ale fațadelor sunt determinate de linia de coamă, linia de streășină, spațiile semideschise, fundație. Fațadele sunt simple, la casele mai vechi, văruiate în alb sau în culori pastelate. La casele mai noi fațadele sunt ornamentate cu pilaștri, ancadrame la uși și ferestre, de influență urbană, iar motivele decorative executate în câmpul pereților sunt geometrice sau liniare, sub formă de profilaturi orizontale, mai rar ornamente cu motive vegetale. Ornamentele, în relief, în combinație de două sau trei culori, sunt realizate în stucaturi sau tencuială. Ornamente mai apar la elementele constructive din lemn, aparente, ale spațiilor semideschise caracteristice, realizate prin crestare (la stâlpi) și traforare (la capiteluri, balustrade, grinzi și pazii). Un element care atrage atenția este extensia acoperișului deasupra prispei, a cerdacului sau a foișorului, în dreptul intrării, cu boltă din lemn și margini ornamentate prin traforare. În ultimele decenii, aceste caractere reguloare comune s-au diluat din cauza apariției acoperișurilor complicate și a dispariției spațiilor semideschise (prispă, cerdac, foișor) sau a denaturării acestora.

II.14.5. Raportul plin/ gol, forma, dimensiunea și proporția golurilor și a ferestrelor conform specificului local

Ferestrele întâlnite sunt, de cele mai multe ori, de formă pătrată sau de dreptunghi dispus vertical, uneori, mai recent, de dreptunghi dispus orizontal, apropiat de pătrat, atunci când au dimensiuni mari. Deși de influență urbană, acestea au un rol important în conturarea imaginii casei tradiționale, oferind specificitate și individualitate construcțiilor vechi. Ferestrele, cu două până la șapte canaturi, simple sau duble și, în general, tâmplăria (uși, porți), în mod tradițional sunt realizate din lemn aparent sau sunt vopsite cu vopsele pe bază de ulei de in sau pe bază de rășini. Uneori ferestrele sunt protejate cu grilaje din lemn, în formă de cruce (cele mai vechi) sau cu grilaje din fier forjat (mai recente). La construcțiile mai noi, tâmplăriile nu mai au o coerență de ansamblu și au deseori culori standard (din pricina resurselor financiare reduse): alb, de cele mai multe ori, sau sunt acoperite cu folie PVC ce imită lemnul. În unele situații, dimensiunile conforme specificului local ale ferestrelor nu mai corespund necesităților utilizării actuale a spațiilor, fapt ce se răsfrânge în tendința de mărire a dimensiunilor. Ca rezultat al importurilor nefericite, în ultimele decenii au apărut goluri de dimensiuni și forme ce nu au nicio legătură cu specificul local, incoerente unele cu altele, care nu se pot caracteriza printr-un raport tipic și o coerență locală, și ale căror dimensiuni sunt de multe ori dictate de ferestrele cumpărate la mâna a doua. Pentru construcțiile noi, se recomandă a se păstra raportul plin/ gol al construcțiilor cu specific local, ceea ce nu înseamnă că vor trebui folosite dimensiunile obișnuite ale golurilor, ci că pot fi creați pereți vitrați de dimensiuni mari, asemenea închiderilor tradiționale cu tâmplărie și geam a spațiilor semideschise, care să corespundă unei necesități mari de iluminat, în acord cu funcțiunea propusă.

II.14.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

A. Construcții noi cu gabarit mic (< 120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) dispuse în sistem pavilionar.

Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă. Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei. Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să iasă în evidență ca elemente dominante, vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și de belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.

B. Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) de tip monovolum.

Construcțiile noi nu trebuie să iasă în evidență ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot.

Prevederi generale privind intervențiile noi

Există două soluții de amplasare:

- a) în afara vetrei satului – pentru funcțiuni precum: centre de producție și de procesare de dimensiuni mari, mori de apă, ferme agrozootehnice, săli de sport mari etc.;
- b) în vatra satului: toate celelalte funcțiuni.

Noile construcții se vor împărți în trei categorii:

A. Construcții noi cu gabarit mic (max. 120 mp) – adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, cabinete medicale, puncte farmaceutice, instituții publice, ateliere meșteșugărești sau de producție de mici dimensiuni, centre comunitare cu rol social, agropensiuni.

B. Construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, afterschool etc.), instituții publice, ateliere mecanice, hale de producție, ateliere meșteșugărești și de producție de dimensiuni medii.

C. Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp):

- realizate sub formă de ansamblu pavilionar, adecvat implantării în țesutul rural a funcțiunilor de tip: educațional (școli), servicii, birouri, administrație, IT etc.;
- realizate sub formă de ansambluri de dimensiuni mari, adecvate pentru funcțiuni de tipul:

educațional (școli, săli de sport), producție, activități meșteșugărești, depozitare, clădiri zootehnice, vinării etc.

Modalitățile de extindere se pot realiza:

- prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;
- în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât a acoperișului existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
- ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
- pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.

Amplasarea în cadrul așezării

Construcțiile cu gabarit mic, cele cu gabarit mijlociu și cele cu gabarit mare care pot fi realizate sub formă de ansamblu pavilionar și se încadrează în țesutul local, vor fi amplasate în vatra satului sau la marginea acestuia, ținând cont de amplasarea clădirilor din vecinătate, pentru a asigura însoțirea, igiena și coerența arealului din care vor face parte. Construcțiile cu gabarit mare, monovolum, care depășesc scara locului, vor fi obligatoriu amplasate în afara satului, la marginea localității, într-o zonă rezervată prin PUG sau neocupată de țesutul specific local, fără să agreseze peisajul și perspectivele importante către sat. În general, se recomandă ca acestea să fie amplasate într-o zonă din afara conurilor de vizibilitate importante, chiar la o depărtare mai mare de sat.

Recomandări

Amplasarea trebuie să aibă la bază cutumele locale, reglementările prevăzute în regulamentul de urbanism specific fiecărei zone și Regulamentul General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Nu sunt recomandabile derogările de la RLU prin documentații de urbanism PUD/ PUZ. Autorizarea lucrărilor se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare. Construcțiile se vor amplasa corespunzător funcțiunilor pe care le adăpostesc: funcțiunile cu scară mare, funcțiunile posibil generatoare de poluare (fermele de animale, procesare de biomasă, depozitele etc.), incompatibile în mod direct cu funcția de locuire
- la periferia satului, în zonele de dezvoltare a acestuia, în zone cu grad mare de răsfrirare, după caz. Amplasarea construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice (determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluare a aerului, a apei sau a solului) se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale. Se va evita comasarea sau divizarea parcelelor, ținându-se cont de caracteristicile parcelarului istoric păstrat. Modificarea (comasarea sau divizarea) acestuia este permisă dacă nu se schimbă/ alterează imaginea spațiului public. Amplasarea intervențiilor în vatra satului și/ sau în zonele periferice se va justifica prin studiul de amplasament. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Se va urmări gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole și de creștere a animalelor.

A. Construcții noi cu gabarit mic (< 120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) dispuse în sistem pavilionar

Se vor amplasa, preferabil în vatra satului, ținând cont de țesutul rural existent și de specificul local, iar dacă este cazul modificării planului parcelar existent (divizare sau comasare), acest lucru se va realiza fără modificarea aspectului spațiului public.

Amplasarea în vatra satului se va justifica printr-un studiu de amplasare doar pentru clădirile cu gabarit mare.

B. Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) de tip monovolum

Se vor amplasa în exteriorul vetrei satului, într-o zonă acceptată prin PUG/ PUZ sau neocupată de țesutul specific local, pentru a nu agresa caracterul rural al zonei. Se vor găsi soluții compensatorii de ameliorare a impactului vizual major asupra teritoriului: împrejmuirea cu vegetație, acoperirea cu iarbă, îngroparea parțială în pământ etc.

Amplasarea se va justifica printr-un studiu de amplasare.

II.14.7. POT, regim de înălțime.

Regulile de amplasare a clădirilor vor avea la bază cutumele locale, reglementările PUG, Codul Civil, normativele și legislația în vigoare la data întocmirii proiectului, privitoare la distanța minimă dintre construcții, însoțire, siguranță și stabilitate, siguranță la foc. Nu sunt recomandabile derogările de la RLU prin documentații de urbanism PUD/ PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu, pentru justificarea oportunității intervenției. Nu se va construi pe terenurile agricole din intravilan, terenurile cu destinație de fâneață sau livadă (cu excepția clădirilor de exploatare a fructelor și legumelor).

A. Construcții noi cu gabarit mic (< 120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) dispuse în sistem pavilionar

- POT (procentul de ocupare a terenului) recomandat, maxim = 35 %, pentru parcele sub 500 mp și scade cu câte 3 % pentru fiecare 100 mp în plus; 20 % la terenurile peste 1000 mp;

- Regimul de înălțime maxim: S/ D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă); - Înălțimea maximă măsurată la streșină nu va depăși 5,5 m, în nici un punct de pe conturul construcției;

- Înălțimea maximă la coamă nu va depăși 11 m.

B. Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) de tip monovolum

- POT (procentul de ocupare a terenului) recomandat, maxim = 25 %;

- Regimul de înălțime maxim: S/ D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă);

- Înălțimea maximă măsurată la streșină nu va depăși 5,5 m, în nici un punct de pe conturul construcției;

- Înălțimea maximă la coamă nu va depăși 11 m.

Loturile cu suprafață mai mică de 400 mp nu sunt eligibile pentru construire. Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.

II.14.8. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în afara vetrei satului – probleme de încadrare în peisaj

Se va evita amplasarea construcțiilor de dimensiuni mari la intrarea în sat, deoarece acest lucru afectează percepția asupra întregii așezări, mai ales în conul de vizibilitate al unui monument sau ansamblu important de clădiri. În general, gabaritul clădirilor scade spre marginea satului, iar clădirile noi trebuie să țină cont de acest lucru.



II.14.9. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot



Sugestii recomandate de amplasare a noilor construcții și extinderi ale celor existente în gospodării din Zona Vaslui. Pentru alinierea noilor clădiri s-a ținut cont de pozițiile față de stradă ale clădirilor existente, situate la o distanță decentă față de aceasta (I și VII) și de păstrarea sau crearea unor culoare de acces carosabil la terenurile agricole din spatele gospodăriilor (I, II, V și VIII). Regimul de înălțime maxim al noilor clădiri a fost stabilit ca fiind parter + mansardă (I, II, V și VIII), iar înălțimile maxime la streșină și la coamă fiind date de șura situată în spatele

gospodăriei, care în acest sat reprezintă construcția dominantă ca înălțime (VII). Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber (II) sau completări ale construcțiilor existente în gospodării (I, IV, V și VIII), masivitatea acestora a fost atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise. Extinderile anexelor existente nu depășesc înălțimea la coamă a celei mai înalte (III). Gospodăriile VI și VII pot fi considerate complete, nemaipermițând amplasarea de corpuri noi de clădire sau extinderea celor existente.

II.14.10. Recomandări care țin de calitatea utilizării spațiilor

Cultură și educație: În cazul construcțiilor de învățământ, se recomandă împărțirea amplasamentului în mai multe zone funcționale: zona ocupată de construcție, zona curții pentru recreații, zona terenurilor și a instalațiilor sportive și zona verde. Pentru învățământul preșcolar (grădinițe), se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/ copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/ elev.

Modul de ocupare a terenului:

- 25 % teren ocupat de construcții;
- 75 % teren amenajat (curte pentru recreații și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Sănătate:

Pentru construcțiile destinate creșelor și creșelor speciale, amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/ copil pentru creșe și de 40 mp/ copil pentru creșe speciale, grupate în mai multe zone: zona ocupată de construcții, zona ocupată de spațiile de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon), zona administrativă și zona verde, de parc și alei.

Modul de ocupare a terenului:

- 20 % teren ocupat de construcții;
- 80 % teren amenajat (curte pentru recreații și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Pentru a asigura un grad de însorire optim și o eficiență energetică sporită, saloanele, rezervele, cabinetele medicale se vor orienta spre sud, sud-est și sud-vest. Laboratoarele, serviciile tehnice medicale, spațiile care necesită o lumină constantă pe tot parcursul zilei se vor orienta spre nord.

Construcțiile comerciale și de servicii:

Se recomandă orientarea spațiilor funcționale pe lot astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Depozitele, atelierele de lucru, spațiile care necesită o lumină constantă pe tot parcursul zilei se vor orienta spre nord.

Construcțiile de învățământ:

Pentru a asigura un grad de însorire optim și o eficiență energetică sporită, orientarea sălilor de clasă va fi către sud, sud-est, sud-vest (mai puțin recomandat). Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și centre pentru copii vor fi orientate spre sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele, spațiile care necesită o lumină constantă pe tot parcursul zilei se vor orienta spre nord. Terenurile de sport se vor orienta cu latura lungă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15 grade spre est sau spre vest.

II.14.11. AMENAJAREA CLĂDIRILOR EXISTENTE

Ca principiu, amenajarea unei clădiri presupune intervenții asupra acesteia, cu scopul de a obține încăperi cu funcțiuni noi în interiorul volumului existent.

În cadrul gospodăriilor cu specific local, construcțiile componente se pot moderniza sau pot primi noi destinații prin amenajări care să nu le schimbe caracterul original. Astfel, locuințele existente își pot extinde spațiul util și locuibil prin mansardarea podurilor și prin extinderea lor în spații ale anexelor existente. De asemenea pot fi amenajate încăperi cu funcțiuni noi în spațiul existent, cum ar fi bucătăria și/ sau baia amenajate în tindă, chiler, șandrama sau paravan.

Șurile care și-au pierdut funcțiunea de depozitare, mai ales cele de tipul celor din Subzona Podișul Bârladului – Vest, se pretează foarte bine la amenajarea ca locuințe, fiind compatibile ca dimensiuni cu acestea și contribuind cel mai mult, alături de case, la imaginea caracteristică a localității.

Dar, clădirile componente ale unei gospodării pot avea, prin amenajare, și alte funcțiuni noi, altele decât cea de locuire, compatibile cu dimensiunile și condițiile oferite de acestea.

Extinderile clădirilor existente, care pot constitui completări la amenajarea acestora, trebuie să fie mai mici ca suprafață decât acestea și cu înălțimi care să nu depășească înălțimile acestora. De asemenea, volumetria și tratarea arhitecturală a extinderilor trebuie să se integreze perfect în ansamblul clădirilor componente ale gospodăriei.

II.14.12. ELEMENTELE DE CONSTRUCȚIE

În prezent, materialele moderne de proastă calitate și efectele modernizării prost înțelese, au un efect negativ asupra mediului și asupra ambianței rurale; spre exemplu:

- tencuielile interioare și exterioare realizate tradițional, pe rețea de șipci din lemn și mortare pe bază de nisip și var, au fost înlocuite cu tencuieli uscate – plăcile de gips-carton, utilizate la exterior și interior;
- pardoselile din lemn natural (de tip dușumea, parchet din lemn etc.) au fost înlocuite cu parchetul laminat, care este un material de sinteză, neecologic și impermeabil la vapori;
- finisajele exterioare și interioare pe bază de var natural ale pereților și tavanelor, au fost înlocuite, aproape în totalitate, cu materiale de sinteză de tipul vopselelor lavabile sau pe bază de ulei, pierzându-se o sursă importantă de sănătate pentru locatari, finisajele realizate cu var natural având efect debactericid, agent de combatere a efectelor de acumulare a apei în pereți, regulator de umiditate, de combatere a mușgaiurilor;
- izolațiile termice la tavane, poduri, pardoseli, realizate cu materiale tradiționale, ecologice, au fost înlocuite cu materiale de sinteză sau cu compuși de sinteză, eficienți din punct de vedere termic dar care nu mai au calități generatoare de condiții de viață sănătoasă. La casele existente cu pereții din bârne de lemn, se utilizează frecvent în ultima vreme ca material de izolație termică polistirenul expandat, care alterează calitățile eco-durabile ale construcției.

Caracteristicile definatorii complexe, fizico-chimice, relevante pentru utilizarea în construcții a materialelor naturale locale în România

Materialele naturale, fie de natură minerală (anorganice) sau organice (de origine vegetală sau animală), au caracteristici comune deosebit de importante, care le fac net superioare din punct de vedere ecologic și al durabilității, în raport cu materialele de sinteză folosite la izolații. Astfel, materialele care provin și se formează în mediul natural, sunt deosebit de rezistente la acțiunea radiației solare și în special a componentelor UVA-UVB, care produc degradări rapide oricărui material de sinteză (PVC, polistiren, poliuretan, rășini de aglomerare, compuși ai zugrăvelilor și vopselelor sintetice etc.). În mod identic, materialele naturale au o mai bună durabilitate și comportare sub acțiunea factorilor climatici ciclici, temperatură - umiditate - gelivitate, sau a acțiunilor rezultate din seism, incendiu, accidente climatice. După cum au spus și cei de la INCERC Iași, este imperios necesar ca specialiștii și autoritățile locale:

- să transmită comunităților locale și să le îndrume în timp util pentru a valorifica cât mai bine oportunitatea de a avea o locuință sau o clădire sănătoasă și trainică, cu costuri/ lucrări de întreținere reduse;
- să susțină necesitatea de a se renunța la materialele absolut nesănătoase, promovate pe piață în mod agresiv și de a folosi tehnicile și materialele locale naturale/ sănătoase, trainice și ieftine pe care le au la îndemână;
- să insuflă comunităților convingerea că tehnicile și materialele locale care și-au dovedit durabilitatea în timp sunt mult mai valoroase și mai sănătoase pe termen lung; utilizarea unor materiale de construcție artificiale și profund nesănătoase atrage după sine numai consecințe negative în timp, chiar dacă acestea par o soluție mai ușoară pe moment;
- să promoveze la nivelul propriilor construcții, varul stins (hidraulic) în locul finisajelor lavabile, lemnul prelucrat superior în locul plasticului și multe alte materiale naturale în locul celor de sinteză.

II.14.13. ACOPERIȘUL

Analiza și recomandările privitoare la acoperiș evaluează următoarele componente ale sale: formă și volumetrie, șarpantă (tipuri de structură – materiale utilizate și tratamente), învelitoare (materiale utilizate și culori), marcarea posibilelor probleme ce pot apărea la comportamentul în timp.

Recomandările se grupează pe trei categorii:

A. Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp), dispuse în sistem pavilionar;

B. Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) de tip monovolum;

C. Intervenții pe construcții existente (gabariat mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum). Toate materialele care alcătuiesc acoperișul au nevoie de întreținere în exploatare (în mai mică sau mai mare măsură). Realizarea de alcătuirii constructive corecte, cu materiale naturale, compatibile, de calitate, precum și urmărirea în execuție îi pot asigura o durată mai mare de viață, împreună cu o întreținere conștientă, periodică, din partea utilizatorilor.

Specificul local

În Zona Vaslui, acoperișurile cele mai răspândite sunt în patru ape și în două ape, cu pante medii și învelitori din paie de secară, trestie, stuf, mai rar din strujeni de porumb, șindrilă sau scândură. Acoperișurile în patru ape se întâlnesc mai ales la locuințe și prezintă prelungiri ale pantelor, continue sau frânte, la cele care acoperă dependențele, precum și extensii în două ape, cu boltă sau fronton, mai rar în trei ape, peste spațiul semideschis (prispă, cerdac sau foișor), în dreptul intrării. Învelitorile din țiglă ceramică profilată trasă nesmălțuită și din tablă plană au devenit și ele parte a specificului local, în timp, pe parcursul secolului al XX-lea. Culorile învelitorilor sunt naturale, de la galben, ocru, gri, cu o multitudine de nuanțe pastelate, până la roșu-cărămiziu. Acoperișurile în două ape se întâlnesc mai ales la anexe și au aceleași materiale de învelitori ca cele ale caselor. Există și acoperișuri într-o apă, cu pantă mică, la anexele de mici dimensiuni sau la cele înguste și, mai rar, acoperișuri în două ape cu coama teșită la capete, la unele case și șuri. Pantele acoperișurilor sunt cuprinse între 20 de grade și 45 de grade, mergând până la 15 grade la prelungirile peste dependențe (aplecători) și la anexele cu o apă.

Șarpanta tradițională este realizată din lemn rotund și se sprijină pe 4 cosoroabe pe sub care trece grinda. Corzile sunt așezate transversal. Căpriorii, din tei sau brad, ciopliți și fasonați rotunzi, sunt prinși în triunghi în coamă, susținută la rândul ei de popi așezați pe grinzi sau pe corzi. La îmbinări se foloseau în vechime cuie din lemn, iar mai recent cuie metalice.

De regulă, acoperișul nefiind folosit ca spațiu locuibil, nu beneficiază de lucarne sau alte goluri funcționale. Totuși, acoperișurile caselor mai recente, cu învelitori din țiglă și tablă plană,

prezintă mici lucarne, de forme diverse (exclusiv triunghiulare) inspirate din arhitectura urbană și care folosesc doar la ventilarea podului, acestea fiind poziționate aproape de coamă.

Recomandări

A. Construcții noi cu gabarit mic (< 120mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) dispuse în sistem pavilionar

Forma și volumetria

Spațiul interior generat de acoperiș se va utiliza ca spațiu funcțional. Nu se recomandă folosirea acestuia ca pod/ depozitare pentru obiecte voluminoase sau grele, din motive de siguranță în exploatare, siguranță la foc etc.

Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă.

Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape egale, în funcție de specificul zonei, cu streșinile și coamele orizontale. Se admit și acoperișuri în două ape egale, cu capetele coamei teșite, dacă specificul local permite. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Streșinile, vor avea lățimi conform specificului zonei și prezenței spațiilor semideschise, cu sau fără stâlpi.

Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de minimum 2%, dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și doar acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari, (semi-) îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care, pentru integrarea în peisaj se acoperă cu strat vegetal. În acest caz, se permite utilizarea membranelor din PVC sau a celor bituminoase în alcătuirea învelitorii, greu vizibile. Terasese sau alte spații semideschise se pot realiza doar în interiorul volumului acoperișului, preferabil fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă din afara satului. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei. Nu se acceptă balustrade din baluștri. În funcție de materialul pentru învelitoare panta va fi cuprinsă între 20 și 45 de grade, putând să scadă până la 15 grade în cazul aplecătorilor (prelungirile acoperișului locuinței peste dependințe) și anexelor, ținând cont de specificul local. Se va păstra și prelua raportul volumetric al clădirilor de pe lot. Se recomandă să existe un decroș/ o diferență de minimum 20 cm între înălțimea clădirii dominante (casă sau șură, în funcție de specificul local) și clădirile noi – anexe sau cele care sunt construite pe locul acestora. În funcție de ocuparea cu clădiri a lotului, se admit și construcții noi cu aceeași înălțime ca a celor dominante, dar detașate de acestea. Construcțiile noi de dimensiuni mari vor fi fragmentate în volume conectate cu corpuri de înălțime redusă. Acoperișul lucarnelor va ocupa maxim 10% din suprafața pantei pe care se vor amplasa și vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să păstreze o imagine coerentă cu imaginea specifică locului și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din stradă sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

Se vor evita lucarnele rezultate formal din supradimensionarea micilor lucarne tradiționale pentru ventilarea podului și cele cu forme nespecifice zonei. În general, se propune amenajarea lucarnelor spre curte. Ornamentele, dacă este cazul, se vor prelua nealterate, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local. Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone geografice sau climatice.

Șarpanta

Șarpanta se va realiza din lemn, folosind tehnici și îmbinări conforme specificului local dar și contemporane (lemn lamelar, stratificat sau încleiat) pe cât posibil, prin implicarea meșterilor tâmplari și dulgheri din zonă. Nu trebuie utilizate materialele organice rezultate în urma polimerizării (cele denumite în mod generic „plasticuri”), întrucât își schimbă calitățile (portanță, torsiune, curgere) în timp, din cauza condițiilor de mediu (proces repetat de îngheț/ dezgheț,

radiații ultraviolete, variații de temperatură vară/ iarnă).

Pentru toate elementele din lemn se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceară, uleiuri și soluții naturale. Există posibilitatea realizării unor șarpante din alte materiale, precum metalul în asociere cu lemnul, atunci când activitatea adăpostită o impune. Există posibilitatea folosirii și a altor materiale obținute din lemn prin mijloace tehnologice: CLT, lemn lamelar, lemn stratificat. De reținut că folosirea lemnului lamelar, stratificat sau încleiat permite realizarea unor piese de lemn de mari dimensiuni și geometrii diverse cu performanțe deosebite, fără a fi nevoiți să sacrificăm arbori seculari pentru aceasta.

Învelitoarea (materiale folosite și compatibilități)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. În funcție de specificul zonei și de panta aleasă, învelitoarea va fi din stuf, trestie, paie de secară și țiglă ceramică profilată trasă nesmălțuită. Acolo unde contextul local permite, învelitoarea poate fi și din șindrilă. Se vor folosi materiale și tehnologii locale sau care pornesc/ derivă din tehnologii locale, fără a avea efecte negative asupra destinației construcției. Se vor păstra sistemul de lățuire și dispunerea specific locală a pieselor de învelitoare, inclusiv forma și dimensiunile acestora.

Materialele de termoizolare/ hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care este realizată aceasta. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/ locuirii (se va avea o grijă sporită la detaliile constructive din jurul coșurilor de fum, ale lucarnelor, ale intersecției cu foișoarele etc.). Nu este recomandată combinarea la același acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal și a celui a cărui învelitoare combină stuful și paiele de secară pe fiecare dintre ape.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice); nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului, se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbrire/ control solar pot servi și ca elemente de camuflare ale acestora în volumul și forma învelitorii. În cazul intervenției pe o clădire existentă, se va înlocui obligatoriu învelitoarea din tablă, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice, cu cele acceptate.

Elementele de iluminare, ventilare, instalațiile

Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 10% din suprafața pantei respective. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se acceptă și se recomandă utilizarea panourilor de captare a energiei solare în planul acoperișului.

B. Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) de tip monovolum

Construcțiile de mari dimensiuni se vor amplasa în afara vetrei satului. Doar în cazuri excepționale și riguros justificate se vor amplasa în vatra satului, situație în care se va păstra specificul local prin preluarea formei și a volumetriei existente în zonă, păstrându-se imaginea locală nealterată. În cazul amplasării construcției în zone special destinate (prin PUG) pentru producție, servicii, sănătate, educație, se permite și folosirea altor tipuri de materiale și tehnologii

(metal, beton etc.), acolo unde este necesar și unde folosirea materialelor locale nu poate asigura cerințele de siguranță, stabilitate și de rezistență la foc.

Forma și volumetria

Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se acceptă și acoperișuri cu pantă mică de maximum 2 - 5 %, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari (semi-) îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrarea în peisaj se acoperă cu strat vegetal. În acest caz se permite utilizarea membranelor din PVC sau a celor bituminoase în alcătuirea învelitorii nevizibile. De asemenea, se acceptă și învelitorile din șindriile bituminoase, în culori din gama materialelor locale, pentru pante mai mici ale acoperișurilor tradiționale, acolo unde contextul permite și, mai ales, în cazul amplasamentelor din afara vetrei satului. Sunt interzise acoperișurile de tip terasă utilizate în proporție mai mare de 60% din suprafața totală a acoperișului și dispuse la frontul stradal. În funcție de învelitoare, panta acoperișului va fi de minim 30 de grade, specifică zonei, pentru țigla ceramică. Se acceptă folosirea panourilor fotovoltaice sau solare pe fața sudică a acoperișului, în proporție de 40 % din suprafață. La construcțiile noi cu gabarit mare, se recomandă realizarea unor porticuri pe fațada cea mai folosită a clădirii (cea cu accese), pentru protejarea activității în aer liber și a depozitărilor temporare. Ele vor proteja pereții și deschiderile clădirii de intemperii și vor da un plus de identitate și funcționalitate clădirilor respective.

Șarpanta

În cazul amplasării construcției în vatra satului, structura șarpantei va fi, recomandabil, de lemn, va fi realizată cu tehnologii locale, folosind, oriunde e posibil (nealterând procesul tehnologic), materiale naturale regenerabile sau tehnologii contemporane de industrializare a lemnului (lemn lamelar, panouri multistrat, lemn stratificat). Se pot folosi rigidizări suplimentare din alte materiale structurale pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Nu trebuie utilizate materiale obținute în urma polimerizării (cele denumite în mod generic „plasticuri” întrucât își schimbă calitățile (portanță, torsiune, curgere) în timp, din cauza condițiilor de mediu (proces repetat de îngheț/ dezgheț, radiații ultraviolete, variații de temperatură vară/ iarnă). În cazul amplasării construcției în zone special destinate (prin PUG) - pentru producție, servicii, sănătate, educație - se permite și folosirea altor tipuri de materiale și tehnologii (metal, beton etc.) acolo unde este necesar și unde folosirea materialelor locale nu poate asigura prin folosire singulară cerințele de siguranță, stabilitate și de rezistență la foc.

Învelitoarea (materiale folosite și compatibilități)

Învelitoarea se va realiza în principal din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țigla ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale). Se acceptă și învelitorile din șindriile bituminoase, în culori din gama materialelor locale, pentru pante mai mici ale acoperișurilor tradiționale, acolo unde contextul permite și, mai ales, în cazul amplasamentelor din afara vetrei satului. Se vor folosi materiale și tehnologii locale, fără a avea efecte negative asupra destinației construcției.

Materialele de termoizolare/ hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care aceasta este realizată. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori între interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/ locuirii (se va avea grijă sporită la detaliile constructive din jurul coșurilor de fum, lucarnelor, intersecțiilor cu foșoarele etc.). Nu este recomandată folosirea sau combinarea la acoperiș a mai multor tipuri de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal.

Culorile vor fi naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice); nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

Elementele de iluminare, ventilare, instalațiile

Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional. Se acceptă și se recomandă utilizarea panourilor de captare a energiei solare în planul acoperișului. Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului, se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbră/ control solar pot servi și ca elemente de camuflare ale acestora în volumul și forma învelitorii. Culorile vor fi naturale (atât cele pentru materialele de acoperire, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice), similare cu cele ale învelitorii: nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

C. Intervenții pe construcțiile existente (gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum)

Forma și volumetria

Se vor realiza în prealabil fotografii ale clădirii existente, cu vecinătăți cu tot, pentru a înțelege modul în care trebuie realizată intervenția și într-un sens comunitar.

Dacă nu se încadrează în specificul local și este lipsit de valori constructive și memoriale certe, acoperișul se va reconfirma pentru a răspunde nevoilor de încadrare în specificul local (recomandări similare cu cele pentru construcțiile noi – vezi recomandări la capitole în funcție de volumul construcției). Extinderile și/ sau conversiile vor ține cont de recomandările din capitolele anterioare, în funcție de volumul rezultat al construcției.

Dacă se încadrează în specificul local, intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului existent. În cazul înlocuirii totale a structurii, se va efectua în prealabil releveul acoperișului existent și nu se va modifica lățimea și cota streșinii, aceasta putând fi ridicată până la maxim 5,5 m față de cota terenului natural, măsurată în punctul cel mai înalt, dar fără ca aceasta să depășească 3 metri față de cota parterului.

Decorațiile se vor prelua nealterate (dacă este cazul). Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice.

Se va păstra ierarhia volumetrică a clădirilor de pe lot. Se recomandă ca înălțimea clădirii principale să nu fie depășită de cea a clădirilor anexe, excepție putând face doar șurile, care în unele sate din zonă sunt în mod tradițional mai mari și mai înalte decât casa propriu-zisă. Nu se admite sub nicio formă ca anexele din continuarea sau apropierea de clădirea principală să fie extinse peste nivelul coamei acesteia din urmă. Se admit extinderile pentru corpurile/ anexele cu regim de înălțime parter care posedă acoperiș vegetat/ verde, dar cu limită de gabarit și care nu sunt amplasate la aliniamentul stradal.

Șarpanta

În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente, acolo unde acestea nu se încadrează în specificul local și sunt lipsite de valori constructive și memoriale certe, se va reconfirma șarpanta pentru a răspunde nevoilor de încadrare în specificul local. Extinderile și/ sau conversiile vor ține cont de recomandările din capitolele anterioare, în funcție de volumul rezultat al construcției. În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente, acolo unde șarpanta (prin materiale și conformare) se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase, în special a șindriței și țiglei vechi, și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui

cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/ sau metal pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului. Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceară, ulei și soluții naturale.

Învelitoarea (materiale folosite și compatibilități)

În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente, acolo unde acestea nu se încadrează în specificul local și sunt lipsite de valori constructive și memoriale certe, se va interveni asupra învelitorii, pentru a răspunde nevoilor de încadrare în specificul local (recomandări similare cu cele pentru construcțiile noi). Extinderile și/ sau conversiile vor ține cont de recomandările din capitolele anterioare, în funcție de volumul rezultat al construcției.

Acolo unde învelitoarea (prin materiale și conformare) se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor valoroase, în special a șindrilei, draniței și țiglei vechi, și, pe cât posibil, repararea și conservarea la un nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Dacă învelitoarea este realizată din tablă cutată sau imitație de țiglă, azbociment, diverse membrane bituminoase sau alte materiale nespecifice zonei, acestea se vor înlocui cu cele care se încadrează în specificul local. Învelitorile de țiglă ceramică profilată trasă, care sunt deteriorate, se vor înlocui cu învelitori din materiale specifice zonei sau, dacă contextul permite, tot cu țiglă ceramică profilată apropiată ca format și culoare de cea originală. Învelitorile din tablă plană, chiar dacă au devenit tradiționale pe parcursul secolului al XX-lea, se vor înlocui cu alte materiale specifice zonei, recomandabil cu țiglă ceramică. Materialele de termoizolare/ hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care aceasta este realizată. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale, precum stuful, trestia, paie de secară, șindrila și țigla, și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori interior/ exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat optim utilizării/ locuirii (se va avea o grijă sporită la detaliile constructive din jurul coșurilor de fum, lucarnelor, de la intersecția cu foșoarele etc.). Nu este recomandată combinarea la același acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal și a învelitorilor din stuf și paie de secară, care înlocuiesc învelitori de același tip. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare cât și cele pentru elemente constructive sau tehnologice); nu se vor folosi culori stridente sau saturate și se va evita folosirea țiglei industriale în a cărei compoziție s-a introdus colorant.

Elementele de iluminare, ventilare, instalațiile

Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 10 % din suprafața pantei respective. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se recomandă utilizarea unor tipuri de lucarne care se bazează pe tehnica locală, generând o dezvoltare a meșteșugurilor. Lucarnele pot ocupa maximum 10 % din suprafața pantei respective și vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să se păstreze o imagine coerentă cu imaginea specifică locului și aceasta să nu constituie un element discrepant. În general, se recomandă utilizarea lucarnelor dreptunghiulare în întreaga zonă și a celor în forme particulare întâlnite în mediul construit cu specific local, dar care să nu afecteze, prin supradimensionare, imaginea coerentă a ansamblului. Nu se admit forme de lucarne din alte zone etnografice. Amenajarea unor goluri în planul acoperișului – ferestrele de mansardă – nu aduce modificări volumetricii acestuia, dar se recomandă amplasarea acestora, pe cât posibil, pe apele dinspre curte.

Acoperirea lucarnelor și umbrirea ferestrelor în planul acoperișului, se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției.

II.14.14. PEREȚII

Analiza și recomandările privitoare la pereți evaluează tipurile de pereți (portanți sau de compartimentare), materialele folosite în alcătuirea acestora și marcarea posibilelor probleme ce pot apărea în comportamentul în timp.

Recomandările se grupează pe trei categorii:

A. Construcții noi cu gabarit mic (< 120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) dispuse în sistem pavilionar;

B. Construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) de tip monovolum;

C. Intervenții pe construcțiile existente (gabazit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum).

Toate materialele de alcătuire pentru pereți au nevoie de întreținere în exploatare (în mai mică sau mai mare măsură). Realizarea de alcătuirii constructive corecte, cu materiale naturale, compatibile, de calitate, precum și urmărirea în execuție pot asigura o durată mai mare de viață a acestora, împreună cu o întreținere conștientă, periodică, din partea utilizatorilor. Materialele recomandabile, în funcție de zona în care urmează să se realizeze investiția, sunt, după caz: piatră, lemn, nuiele, cărămidă plină arsă, cărămidă crudă uscată la soare (chirpic), ceamur, mortar de var-nisip sau lut.

Aspectele principale care trebuie avute în vedere fac referire la: siguranță și stabilitate, protecție la foc, compatibilitatea materialelor de alcătuire, compatibilitatea materialelor de acoperire, termoizolații și ruperi de capilaritate.

Specificul local

Potrivit specificului local, sistemele constructive cele mai utilizate în zonă sunt: cel din bârne orizontale, rotunde sau cioplite cu secțiune pătrată, încheiate la capete (cel mai vechi) și cel al furcilor și nuielelor împletite sau păruiei lipite cu lut, ca variante regionale ale paiantei (cel mai răspândit). Casele din chirpici (cărămizi de lut nearse, uscate la soare, de mari dimensiuni) sunt mai rare iar cele din ceamur (pereți compactați de lut fără susținerea din partea unei structuri de lemn) sunt întâlnite accidental. Pe parcursul secolului al XX-lea încep să se răspândească casele construite din cărămidă arsă.

La casele cu pereți din bârne orizontale, pentru a fi mai temeinice, se alegea lemnul de stejar pentru tălpi.

Pereții din paiantă sunt construiți din pământ amestecat cu paie, folosind sistemul furcilor de stejar, care sunt înfipte la colțuri în pământ, până la 60-70 cm. Pentru întărirea scheletului de susținere a pereților, între furci sunt intercalați, la distanță mică, pari așezați vertical și prinși sus în „coștoroabă” (grindă orizontală, îngropată pe jumătate în perete și susținută de furci). Există două variante de aplicare a lutului amestecat cu paie în cadrele din lemn: pe împletitura de nuiele dintre furci; sub formă de „vălătuci” pe „păruială” (leațuri din crengi orizontale fixate pe furci). Fixarea se făcea în vechime prin cuie din lemn de corn, iar mai târziu prin cuie din fier forjate. Peste lutul de umplură, uscat natural, se aplică tencuiala tot din lut amestecat cu paie. Paiele cele mai bune sunt considerate cele de ovăz.

La pereții din cărămidă arsă se utilizează ca mortar lutul sau amestec de nisip cu var.

Recomandări

A. Construcții noi cu gabarit mic (mai mic de 120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 - 250 mp)

Pereții portanți sunt esențiali prin contribuția la durabilitatea construcțiilor. Aceștia se vor

construi din materiale regenerabile și se vor utiliza cu preponderență materiale de construcție considerate tradiționale la nivel local (lemnul, piatra, lutul, paietele, precum și cărămida arsă, chiar dacă folosirea ei în zonă pentru zidărie este de dată mai recentă).

La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluție tradițională este imposibil de aplicat în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), se vor utiliza alte materiale de construcție (preferabil naturale), nespecifice local. Zidăria portantă din piatră sau cărămidă arsă va fi tencuită cu mortar pe bază de var pentru a permite absorbția, circulația și evaporarea apei într-un ritm normal. Mortarul folosit pentru zidărie va fi pe bază de var, pe cât permite calculul structurii de rezistență. Se vor realiza alcătuirii constructive care să diminueze/ împiedice capilaritatea, în condițiile în care realizarea unei impermeabilizări pe toată suprafața fundației nu este recomandabilă.

O atenție deosebită se va acorda tratamentului diferențiat al fațadelor în funcție de importanța lor. În mod tradițional și în special la locuințe, fațada principală, precum și alte fațade orientate către spațiile semideschise (prispă, cerdac, foișor) sunt cele mai ornamentate, decorate, cu ornamente în relief, din tencuială sau stucatură, în două sau trei culori, la pereții tencuiți. Există și situații în care pereții, tencuiți sau nu, sunt tratați auster, fără ornamente. Pereții din bărne orizontale (rotunde sau ecarisate) încheiate la colțuri, sunt lăsați de obicei aparenti la exterior, mai rar tencuiți cu lut.

Au fost tradițional utilizate ca masă termică:

- lutul, argila sau piatra, soluții utilizate tradițional și la care se revine azi pentru construcții moderne eficiente energetic;

- lemnul, care deși nu a fost și nu este utilizat în principal pentru această calitate, rămâne materialul ideal pentru construcții eco-durabile. Calitatea extraordinară a lemnului este aceea că, datorită capacității calorice ridicate (a doua ca valoare după apă) posedă practic aceeași „masă termică ca a pietrei sau argilei”, dar este de cel puțin 7 ori mai bun izolator termic decât acestea din urmă și decât materialele de zidărie curent utilizate (cărămidă arsă, blocuri din beton ușor, BCA etc.). (Masa termică este capacitatea elementelor de construcție de a înmagazina căldura și de a o elibera în timp, prelungind efectul sursei de căldură – solară sau pe combustibil – prin așa numita caracteristică de volant termic).

Pereții de compartimentare se vor construi din materiale regenerabile și se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (lemn, lut, paie, cărămidă arsă) sau materiale ecologice sau eco-durabile de secol XXI (lemn, cărămidă arsă, argilă/ lut, cânepă, lână, paie, rumeguș sau conglomerate cu lianți naturali), pentru funcțiuni care permit această compoziție. Nu se exclude utilizarea cărămizii industriale cu goluri, a elementelor structurale din beton, a structurilor mixte sau de lemn placate cu plăci anti-foc și izolație la interior, atunci când destinația clădirilor și normativele în vigoare o impun. Nu este recomandată folosirea unor materiale ca azbestul, bolțarii de beton sau zgură (blocuri de beton cu goluri) și PVC-ul (plastic).

B. Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) de tip monovolum

Pereții portanți sunt esențiali prin contribuția la durabilitatea construcțiilor. Aceștia se vor construi din materiale regenerabile și se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local: lemnul, piatra, lutul, paietele, cărămida arsă. La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluție tradițională este imposibil de aplicat în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția) se vor utiliza alte materiale de construcții (preferabil naturale), nespecifice local. Zidăria portantă din piatră sau cărămidă va fi tencuită cu mortar pe bază de var, pentru a permite absorbția, circulația și evaporarea apei într-un ritm normal. Mortarul folosit pentru zidărie va fi tot pe bază de var, cu aditivi pentru rezistența la intemperii, în caz de nevoie, pe cât permit calculele structurii de rezistență. Se vor realiza alcătuirii constructive care să diminueze/ împiedice capilaritatea, în condițiile în care realizarea unei impermeabilizări pe toată suprafața fundației nu este

recomandabilă. Pereții de compartimentare se vor construi din materiale regenerabile și se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (lemn, lut, paie, cărămidă arsă) sau materiale ecologice sau eco-durabile de secol XXI (lemn, cărămidă arsă, argilă/ lut, cânepă, lână, rumeguș sau conglomerate cu lianți naturali). Nu este recomandată folosirea unor materiale ca: blocurile de BCA, cărămida de sticlă etc. Nu se exclude utilizarea cărămizii industriale cu goluri, a elementelor structurale din beton sau lemn ori a structurilor metalice, placate cu plăci anti-foc, atunci când normativele o cer.

C. Intervenții pe construcțiile existente (gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum)

Se vor păstra și restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv finisajele și ornamentele.

Pentru construcțiile existente, cel mai mare pericol îl reprezintă modalitatea de armonizare cu standardele și normativele în vigoare, privitoare la cerințele de rezistență, stabilitate, protecție la foc (în special pentru clădirile cu funcțiuni publice), hidroizolare și izolare termică, igiena și sănătatea oamenilor. Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura și comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din substanța fondului construit valoros.

Nu se vor realiza suprafețe mari de pereți la care, prin alcătuirea constructivă, transferul vaporilor este împiedicat, acest fenomen având ca efecte directe apariția igrasiei și a mucegaiurilor și diminuarea calității exploatarei în timp a construcției. Se pot realiza bariere de rupere de capilaritate prin injectarea cu mortare speciale de asanare.

Se vor alege soluții care să implice folosirea de tehnici și materiale tradiționale: reparații locale, inserarea unor elemente structurale noi (preferabil din lemn, cărămidă arsă sau piatră), îngroșări de pereți etc. În condiții speciale, consolidările se pot realiza și din alte tipuri de materiale nespecifice (beton, metal etc.), cu asigurarea realizării unor alcătuiți de pereți compatibile cu existentul.

La intervenția pe construcții existente, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici tradiționale (reparații locale la zidărie, inserarea unor elemente structurale noi din lemn, piatră sau cărămidă arsă, îngroșări de pereți etc.) sau tehnici de secol XXI care folosesc materiale regenerabile (lemn lamelar, lemn stratificat, plăci lemnoase multistrat etc.).

Pentru reparațiile/ restaurarea pereților de piatră ai beciurilor se recomandă tot folosirea pietrei, obținută din carierele agrementate sau din surse preexistente – reciclarea materialelor rezultate din demolări – iar mortarul folosit se recomandă a fi unul pe bază de var stins/ hidraulic. La fel și în cazul lemnului, se recomandă re folosirea lemnului vechi nedeteriorat, recuperat din desfacerea unor anexe gospodărești sau a lemnului certificat ecologic, care provine din păduri gestionate durabil pe criterii economice și ecologice.

Se vor alege soluții care să implice folosirea de tehnici și materiale tradiționale (reparații locale, inserarea unor elemente structurale noi, preferabil din lemn, piatră sau cărămidă arsă, îngroșări de pereți etc.). În condiții speciale, consolidările se pot realiza și din alte tipuri de materiale nespecifice (beton, lemn lamelar, lemn stratificat etc.), cu asigurarea realizării unor alcătuiți de pereți compatibile cu structura existentă.

Atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru finisajele interioare se vor folosi vopsele care nu împiedică transferul de vapori.

Se recomandă, pentru obținerea unei construcții eco-durabile, ca realizarea finisajelor finale ale pereților și tavanelor să se facă exclusiv cu var natural, stins, sub formă de pastă, hidratată timp îndelungat pentru creșterea calităților de liant, precedate de un strat de așa-numită tencuială din

nisip cu var, cu granulație mai mare, ca suport al varului final.

Se recomandă de asemenea, folosirea vopselelor pe bază de var, silicați etc. Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei în care se realizează construcția; nu se vor folosi culori stridente și saturate.

A. Pereții din lemn

Se vor înlocui piesele deteriorate cu piese identice, realizate din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii și comportamentul higrotermic al acesteia. Se pot folosi rigidizări din lemn (sau metal) pentru prinderi, legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale transparente, care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceară, ulei și soluții naturale.

B. Pereții din piatră

Se vor realiza intervenții pe mortare cu materiale compatibile, elastice, care să favorizeze transferul vaporilor: mortare și tencuieli de var-nisip, lut. Nu se vor folosi tencuieli acoperitoare de ciment, care nu sunt permeabile la vaporii. Piatra nu se va acoperi cu lacuri și vopsele care influențează porozitatea și permeabilitatea la vaporii a acesteia. Materialele se vor alege compatibile cu tipul de piatră folosită, fiind dependente de gradul de porozitate a acesteia.

C. Pereții din cărămidă arsă

Se vor realiza intervenții cu materiale compatibile, elastice, care să favorizeze transferul vaporilor: mortare și tencuieli de var-nisip și lut. Nu se vor folosi tencuieli acoperitoare de ciment, care nu sunt permeabile la vaporii. Dacă expertiza tehnică stabilește ca fiind necesare consolidări structurale ale pereților din cărămidă arsă, se vor evita soluțiile de cămășuire pe toată suprafața peretelui; când acest lucru nu este posibil, se pot folosi aditivi care să crească permeabilitatea la vaporii a acestuia, cu scopul prevenirii efectului „de pungă” care va diminua confortul utilizării în timp a construcției.

D. Pereții din paiantă, cărămidă crudă (chirpic) și ceamur

Se vor realiza intervenții cu materiale compatibile, elastice, care să favorizeze transferul vaporilor. Nu se vor folosi tencuieli acoperitoare de ciment, care nu sunt permeabile la vaporii. Se vor realiza alcătuirii constructive care să diminueze/ împiedice capilaritatea, în condițiile în care realizarea unei impermeabilizări pe toată suprafața fundației nu este recomandabilă.

FUNDAȚIILE

Prin fundații, se vor înțelege, în funcție de tipul construcției și de zona în care se realizează investiția: fundațiile-soclu, pivnițele (beciurile), subsolurile și demisolurile. Recomandările se grupează pe trei categorii:

A. Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) dispuse în sistem pavilionar;

B. Construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) de tip monovolum;

C. Intervenții pe construcțiile existente (gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum).

Toate materialele de alcătuire pentru fundații au nevoie de întreținere în exploatare (în mai mică sau mai mare măsură). Realizarea de alcătuirii constructive corecte, cu materiale naturale, compatibile, de calitate, precum și urmărirea în execuție pot asigura o durată mai mare de viață a acestora, împreună cu o întreținere conștientă, periodică, din partea utilizatorilor. Materialele recomandate, în funcție de zona în care urmează să se realizeze investiția sunt, după caz: piatră, cărămida arsă, betonul armat.

Aspectele principale care trebuie avute în vedere fac referire la: siguranță și stabilitate, compatibilitatea materialelor de alcătuire, compatibilitatea materialelor de acoperire,

termoizolațiile și hidroizolațiile, realizarea straturilor de drenaj pentru îndepărtarea apelor de la nivelul fundației, materialele și modalitățile de realizare a trotuarului de gardă, îmbinarea soclu/ material de tencuire/ placare soclu cu trotuarul de gardă.

Specificul local

Casele cu pereți din bârne de lemn orizontale, aveau fundații din blocuri de piatră legate cu lut, în vechime, sau cu mortar de ciment, mai recent. Casele din paiantă nu aveau fundații, furcile din lemn fiind înfipte direct în pământ, până la adâncimea de $60 \div 70$ cm; spațiile rămase libere ale temeliei (soclului) erau umplute cu un amestec de lut cu paie, bătut cu maiul sau aplicat pe leăturile bătute pe furci. Acareturile nu aveau, de regulă, fundații sau, atunci când aveau, erau similare cu fundațiile caselor, potrivit sistemului constructiv.

La casele cu beci, acestea aveau acces din interior, prin intermediul unui chepeng, sau din exterior, atunci când panta terenului permitea acest lucru. La casele mai modeste, beciurile erau săpate în pământ, fără a fi zidite și aveau planșeu din lemn. În gospodăriile înstărite, beciurile, fie că erau sub casă sau în afara acesteia, erau boltite și zidite cu piatră și/ sau cărămidă arsă.

Recomandări

A. Construcții noi cu gabarit mic (mai puțin de 120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (între 120 și 250mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 - 395 mp) dispuse în sistem pavilionar

B. Construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) de tip monovolum

Fundațiile contribuie esențial la durabilitatea clădirilor. Acolo unde este posibil din punct de vedere structural (dar și tehnologic și economic), în funcție de zona seismică în care se încadrează construcția, se vor folosi tehnici tradiționale.

Se vor folosi sisteme conforme specificului local (fundații continue sub ziduri portante sau fundații izolate), nu se vor „sigila” terenurile cu radier sau șape realizate din ciment, decât în situația în care cerințele structurale o impun. Este de preferat adoptarea unor soluții eco-durabile; unde sunt necesare, se vor face sisteme subterane de drenare. Materialele recomandate, în funcție de zona în care urmează să se realizeze investiția și de tipul acesteia, sunt, după caz: piatră, beton ciclopian, cărămidă, beton (cu condiția să se realizeze fundații sub zidurile portante; nu se recomandă soluțiile cu radier general, care impermeabilizează o suprafață mare de teren). Nu se vor folosi pereți masivi din beton, care împiedică transferul de vapori, rețin umezeala și nu favorizează existența unui climat sănătos pentru utilizatori. Pivnițele (beciurile) și bolțile se vor realiza cu preponderență din cărămidă și/ sau piatră, legate cu mortar pe bază de var. Pivnițele vor avea goluri de ventilație în soclu, la nivel de siguranță împotriva inundării, care vor fi deschise vara pentru uscarea pereților. Pentru realizarea soclurilor din piatră se vor folosi pe cât posibil materiale locale, cu tehnologii și mână de lucru locală, prin activarea meșterilor din zonă. Nu se va folosi în exces cimentul (cu precădere cimentul Portland, mai ales fără rosturi de dilatare constructive prevăzute în proiect) ca material de lucru sau ca material de bază pentru liant. În cazul în care este necesară realizarea unor fundații/ socluri din beton armat, se recomandă tencuirea cu mortare cu textură lisă pe bază de var în alcătuirii constructive compatibile. Nu se va realiza placarea simplă cu piatră de râu sau piatră spartă de gresie a soclului, care să aducă un aspect „rustic”, de cele mai multe ori impropriu și incompatibil cu arhitectura locală. Se va construi un trotuar de gardă perimetral, cu pantă suficientă, care să îndepărteze apele pluviale de fundația construcției. Acesta va fi realizat din materiale naturale (piatră, pietriș) și va avea rosturi de dilatație, iar în punctele de scurgere a apelor pluviale se vor realiza detalii care să favorizeze expulzarea acestora și îndepărtarea lor de construcție (direcționare preponderentă către suprafețele

verzi amenajate).

C. Intervenții pe construcțiile existente (de gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum)

Fundațiile contribuie esențial la durabilitatea clădirilor. Pentru construcțiile existente, probleme multiple se întâlnesc mai ales la imobilele de mică anvergură din mediul rural, unde de obicei nu a fost acordată o importanță deosebită fundațiilor, acestea fiind mici, prost conformate și prost rezolvate din punct de vedere constructiv, ceea ce a dus la degradări și prăbușiri ale diverselor elemente constructive (mai ales în cazul construcțiilor din lemn, paiantă și a construcțiilor anexe). Dacă sunt necesare consolidări ale fundației (în funcție de zona seismică în care se încadrează), atât cât este posibil, se vor propune soluții (subzidiri, reparații, îngroșări, țeseri de ziduri, tencuieli cu diverse mortare cu componente naturale armate cu fibre) care să folosească materiale de construcție naturale (piatră). Soluțiile de hidroizolare și de termoizolare, prin alcătuirile constructive propuse nu vor îmbrăca toată infrastructura: se pot realiza bariere de capilaritate prin injecții cu mortare speciale, tencuieli cu mortare de asanare speciale, se pot realiza straturi de drenaj care să faciliteze îndepărtarea apelor de la fundație și să prevină infiltrațiile și degradările la nivelul acesteia (vezi și recomandările generale). Nu se vor „sigila” terenurile cu radiere sau șape realizate din mortar de ciment, pivnițele vor păstra sau vor „primi” goluri de ventilație în soclu, la nivel de siguranță împotriva inundării, pentru uscarea pereților. Se va folosi cu precădere mortar de lut sau de var, care permit evaporarea apei infiltrate. Se va repara/ construi (dacă este cazul) trotuar de gardă perimetral, cu pantă suficientă, care să îndepărteze apele pluviale de fundația construcției. Acesta se va realiza din materiale naturale, va avea rosturi de dilatație, iar în punctele de scurgere a apelor pluviale se vor realiza detalii care să favorizeze expulzarea acestora și îndepărtarea lor de construcție (direcționare preponderentă către suprafețele verzi amenajate). Extinderile și/ sau conversiile vor ține cont de recomandările din capitolele anterioare, în funcție de volumul rezultat al construcției.

II.14.15. TÂMPLĂRIA ȘI GOLURILE

Prevederile referitoare la uși și ferestre privesc materialele de construcție, conformația acestora, soluții de umbrire și culorile. Acolo unde este posibil, se recomandă apelarea la tehnici și meșteșugari tradiționali pentru realizarea tâmplăriei interioare și exterioare, ca și pentru realizarea feronierilor și/ sau a diverselor elemente decorative din fier forjat.

Recomandările se grupează pe trei categorii:

A. Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) dispuse în sistem pavilionar;

B. Construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp) de tip monovolum;

C. Intervenții pe construcții existente (de gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum). Toate elementele de tâmplărie au nevoie de întreținere în exploatare (în mai mică sau mai mare măsură). Realizarea de alcătuirii constructive corecte, cu materiale naturale, compatibile, de calitate, precum și urmărirea în execuție, pot asigura o durată mai mare de viață a acestora, împreună cu o întreținere conștientă, periodică, din partea utilizatorilor.

Specificul local

În zona Vaslui, ferestrele sunt în unul, două, trei, patru sau șase canaturi pivotante, simple sau duble. De regulă ferestrele sunt dreptunghiulare, mai mult înalte decât late sau pătrate; mai rar, au forma dreptunghiului orizontal, la anexe, la dependințe și la cele de dimensiuni mari, la locuințele mai recente.

Ferestrele și ușile, simple în vechime, devin, sub influența arhitecturii urbane pe parcursul secolului al XX-lea, din ce în ce mai complicate, de o mare varietate și ornamentate prin desenul șprosurilor. Mai rar, golurile ușilor și ferestrelor sunt arcuite la partea superioară.

Ușile de acces la locuințe evoluează de la cele într-un canat, la cele de tip glasvand. Acestea au un rol important în conturarea imaginii casei tradiționale, oferind specificitate și individualitate construcțiilor vechi. Tâmplăria este realizată din lemn aparent sau finisată cu vopsea pe bază de ulei de in. De multe ori ferestrele sunt dispuse în perechi pe fațadă, o pereche corespunzând unei încăperi. Există și situații în care, sub influența arhitecturii urbane, spațiile semideschise sunt închise parțial sau total cu tâmplărie și geam clar (geamlâc), cu canaturi fixe și/ sau detașabile ori pivotante. Feroneria ferestrelor este reprezentată de grilaje (gratii) din lemn la casele cele mai vechi și din fier forjat la casele mai recente.

Recomandări

A. Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 - 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (250 - 395 mp) dispuse în sistem pavilionar

Materialele

Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn masiv sau stratificat, tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile regionale și se vor activa, pe cât posibil, meșteșugarii din zonă. Tâmplăria poate fi simplă, cu vitraj termoizolant, sau dublă, cu geam simplu. Elementele componente ale tâmplăriei – rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. – se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege. Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, în cazul vitrajului termoizolant, acesta va avea două sau trei foi de geam.

Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcțiunea o impune), atât pentru vitrajul termoizolant cât și pentru vitrajul simplu al tâmplăriei duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia. Nu se va folosi geam bombat, geam reflectorizant sau geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcțiunea o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/ acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau antivandalism). Pentru asigurarea cerințelor privitoare la igienă și sănătate, se vor folosi aerisitoare cu acționare automată (incluse în tocul ferestrei) sau manuală, pentru a asigura o ventilație naturală a spațiilor interioare, atunci când alcătuirea ferestrelor generează o soluție etanșă, care nu permite împropătarea aerului (altfel fiind necesare sisteme suplimentare de ventilație mecanică sau naturală).

Conformația ferestrelor

Ferestrele vor respecta proporțiile conforme specificului local, între lungime și lățime, în special la fațadele orientate spre curte și spre stradă, pentru a da o unitate stilistică desfășuratei stradale. Se recomandă alternarea unor goluri mici ale arhitecturii vernaculare cu vitraje mari, de dimensiunile unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat corespunzător. Se admit, ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30% din suprafața fațadei. Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, trapez, hexagon etc., care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente – neetanșizare corectă, soluții de umbrire atipice – fiind costisitoare și uneori ineficiente sau inestetice.

Soluțiile de umbrire

Pentru umbrirea suprafețelor vitrate, se vor folosi streșinile, vegetația sau, în cazuri

excepționale, obloanele de lemn după forma și aspectul ușilor și a închiderilor de la anexele gospodărești specifice locale. Soluțiile de umbrire alese trebuie să respecte soluțiile cu specific local existente în zonă. Acestea vor fi realizate din lemn, se vor monta cu preponderență la exterior (pentru a asigura un control climatic și o protecție suplimentară a ferestrelor împotriva intemperiei) și pot avea lamele reglabile, care să permită un grad de umbrire optim, ajustabil, pe toată durata zilei, și în funcție de fiecare anotimp, dar să nu împiedice, în același timp, pătrunderea luminii din exterior. Nu se vor prevedea ruloari exterioare, montate aparent, fără reglaje, care iau din lumina geamului. Pentru vitrajele cu suprafețe mari, acolo unde sunt necesare, se pot instala soluții de umbrire din lemn, fixe sau cu lamele cu unghi reglabil, care să camufleze elementele discrepante în ansamblul volumetric. Se recomandă a se evita realizarea acestor conformații pe fațadele dinspre stradă. Elementele de lemn se vor proteja cu ulei, ceară sau alte soluții naturale.

Culorile

Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

B. Construcții noi cu gabarit mare (250 - 395 mp) de tip monovolum

Materialele

Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn masiv sau stratificat, tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile regionale și se vor activa, pe cât posibil, meșteșugarii din zonă. Tâmplăria poate fi simplă, cu vitraj termoizolant, sau dublă, cu geam simplu. Elementele componente ale tâmplăriei – rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. – se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege. La funcțiunile cu flux de circulație mai mare interior/ exterior, se pot folosi uși batante, glisante etc., panouri de sticlă mobile sau goluri cu dimensiuni agabaritice.

Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, în cazul vitrajului termoizolant, acesta va avea două sau trei foi de geam. Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcțiunea o impune), atât pentru vitrajul termoizolant cât și pentru vitrajul simplu al tâmplăriei duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia. Nu se va folosi geam bombat, geam reflectorizant sau geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcția o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/ acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau antivandalism).

Pentru asigurarea cerințelor privitoare la igienă și sănătate, se vor folosi aerisitoare cu acționare automată (incluse în tocul ferestrei) sau manuală, pentru a asigura o ventilație naturală a spațiilor interioare, atunci când alcătuirea ferestrelor generează o soluție etanșă, care nu permite îmbospătarea aerului (altfel fiind necesare sisteme suplimentare de ventilație mecanică sau naturală).

Conformația ferestrelor

Ferestrele vor respecta proporțiile conforme specificului local, între lungime și lățime. Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând disponerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate, de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 40% din suprafața fațadei. Ferestrele vor avea, în general, o geometrie simplă și neornamentată.

Nu se vor realiza goluri atipice – cerc, triunghi, romb, trapez, hexagon etc. – care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente: neetanșezare corectă, soluții de umbrire atipice, fiind costisitoare și uneori ineficiente sau inestetice.

Soluțiile de umbrire

Pentru umbrirea suprafețelor vitrate, se vor folosi streșinile, vegetația sau, în cazuri excepționale, obloanele de lemn după forma și aspectul ușilor și a închiderilor de la anexele gospodărești specifice locale.

Soluțiile de umbrire alese trebuie să respecte soluțiile cu specific local existente în zonă. Acestea vor fi realizate din lemn, se vor monta cu preponderență la exterior (pentru a asigura un control climatic și o protecție suplimentară a ferestrelor împotriva intemperiilor) și pot avea lamele reglabile, care să permită un grad de umbrire optim, ajustabil, pe toată durata zilei și în funcție de fiecare anotimp, dar să nu împiedice, în același timp, pătrunderea luminii din exterior. Nu se vor prevedea ruloare exterioare, montate aparent, fără reglaje, care iau din lumina geamului. Pentru vitrajele cu suprafețe mari, acolo unde sunt necesare, se pot instala soluții de umbrire din lemn, fixe sau cu lamele cu unghi reglabil, care să camufleze elementele discrepante în ansamblul volumetric.

Se recomandă a se evita realizarea acestor conformații pe fațadele dinspre stradă. Elementele de lemn se vor proteja cu ulei, ceară sau alte soluții naturale.

Culorile

Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

C. Intervenții pe construcțiile existente (de gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum)

Materialele

Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară se va folosi lemn de esență tare. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile conforme specificului local și se vor angrena, pe cât posibil, meșterii din zonă. Elementele valoroase se vor conserva și se vor recondiționa folosindu-se aceleași materiale și tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât și cele cu forme atipice), sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice sau a detaliilor tâmplărești. Tâmplăria din PVC sau cea metalică se va înlocui cu tâmplărie din lemn masiv sau stratificat. Pentru sporirea confortului de izolare termică, acolo unde fereastra este simplă, se va dubla în spatele ei cu o fereastră cu vitraj termoizolant în două sau trei foi, într-un singur canat (fără șprosuri), astfel încât intervenția să nu se observe din exterior.

Tâmplăria poate fi simplă, cu vitraj termoizolant sau dublă, cu geam simplu. Elementele componente ale tâmplăriei – rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. – se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege. La funcționile cu flux de circulație mai mare, interior/ exterior se pot folosi panouri mobile din sticlă, sau goluri cu dimensiuni agabaritice. Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, în cazul vitrajului termoizolant, acesta va avea două sau trei foi de geam. Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune), atât pentru vitrajul termoizolant cât și pentru vitrajul simplu al tâmplăriei duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care

să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia. Nu se va folosi geam bombat, geam reflectorizant sau geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcțiunea o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/ acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau antivandalism). Pentru asigurarea cerințelor privitoare la igienă și sănătate, se vor folosi aerisitoare cu acționare automată (incluse în tocul ferestrei) sau manuală, pentru a asigura o ventilație naturală a spațiilor interioare, atunci când alcătuirea ferestrelor generează o soluție etanșă, care nu permite împăspătarea aerului (altfel fiind necesare sisteme suplimentare de ventilație mecanică sau naturală).

Conformația ferestrelor

Elementele valoroase se vor conserva și se vor recondiționa, folosindu-se aceleași materiale și tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât și cele cu forme atipice), sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice. Tâmplăria din PVC sau cea metalică se va înlocui cu tâmplărie din lemn masiv sau stratificat.

Soluțiile de umbrire

Elementele valoroase se vor conserva și se vor recondiționa folosindu-se aceleași materiale și tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât și cele cu forme atipice), sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice. Elementele metalice sau din PVC se vor înlocui cu lemn.

Culorile

Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, de preferat menținând culoarea originală, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

II.15. REGULI CU PRIVIRE LA SUPRAFETELE PLANTATE

II.15.1. Suprafețele plantate din teritoriul administrativ al Comunei Costești sunt de mai multe categorii:

1. Terenurile forestiere exploatare în regim silvic, publice sau private, situate în extravilan;
2. Terenurile agricole, publice sau private, situate în extravilan sau în intravilan (terenuri arabile, pășuni și fânețe, vii și livezi);
3. Terenuri cu vegetație spontană, publice sau private (inclusiv în lungul drumurilor și CF);
4. Suprafețe plantate din domeniul public al Comunei Costești (parcuri, grădini, scuaruri; plantații în zestrea străzilor);
5. Suprafețe plantate private situate în intravilan;
6. Terenuri sportive, publice sau private, situate în intravilan;
7. Alte spații verzi, enumerate în Legea nr. 24/2007.

II.15.2. Terenurile agricole situate în teritoriul Comunei Costești și cele forestiere, situate în extravilan, sunt reglementate prin dispozițiile legale și ale R.L.U.

II.15.3. Pentru spațiile verzi din teritoriul intravilan, stabilite prin *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, republicată

în 2009, cu modificările și completările ulterioare, se vor respecta prevederile cuprinse în legea menționată: legea interzice schimbarea destinației terenurilor încadrate prin P.U.G. ca zone verzi.

II.15.4. Spațiile plantate situate în lungul drumurilor clasate, căilor ferate și râurilor se află în domeniul public administrat de instituțiile publice și este în îngrijirea administratorilor.

II.15.5. În teritoriul intravilan, în interiorul zonei edificabile, spațiile neconstruite și care nu sunt ocupate de accese, parcaje, trotuare de gardă, alei, platforme, spații pentru creșterea animalelor domestice etc. se înnierbează sau se plantează, cu respectarea prevederilor *Codului Civil*.

Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate stabilit, pentru fiecare zonă funcțională în parte, în Capitolul III. al prezentului R.L.U.

Spațiile situate între aliniamentul parcelei și clădirile retrase de la aliniament, vizibile dinspre circulațiile publice se tratează ca și grădini de fațadă.

CAPITOLUL III. PREVEDERI PRIVIND ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE

III.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

III.1.1. Teritoriul administrativ al Comunei Costești este împărțit, după destinație, în zone și subzone funcționale.

III.1.2. Zonele și subzonele funcționale sunt următoarele:

Cod_ZF	Tip_ZF	Cod_SZF	Tip_SZF	RLU	HILUCS_N1
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	SZF01_1	Ape curgătoare	TH	6_OtherUses
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	SZF01_2	Lacuri și bălți	TH	6_OtherUses
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	SZF01_3	Canale	TH	6_OtherUses
ZF02	Fond forestier	ZF02_1	Padure	TF	1_PrimaryProduction
ZF02	Fond forestier	ZF02_2	Terenuri în curs de regenerare	TF	1_PrimaryProduction

Cod_ZF	Tip_ZF	Cod_SZF	Tip_SZF	RLU	HILUCS_N1
ZF02	Fond forestier	ZF02_3	Terenuri degradate	TF	1_PrimaryProduction
ZF02	Fond forestier	ZF02_4	Terenuri producție (răchitării, plantații pomi și arbuști)	TF	1_PrimaryProduction
ZF02	Fond forestier	ZF02_5	Terenuri administratie silvică	TF	1_PrimaryProduction
ZF02	Fond forestier	ZF02_6	Construcții și curți aferente	TF	1_PrimaryProduction
ZF02	Fond forestier	ZF02_7	Ape și terenuri aranjamente silvice	TF	1_PrimaryProduction
ZF02	Fond forestier	ZF02_8	Drumuri forestiere	TF	1_PrimaryProduction
ZF03	Terenuri agricole	SZF03_1	Arabil	TA	1_PrimaryProduction
ZF03	Terenuri agricole	SZF03_2	Livada	TA	1_PrimaryProduction
ZF03	Terenuri agricole	SZF03_3	Vită-de-vie	TA	1_PrimaryProduction
ZF03	Terenuri agricole	SZF03_4	Pășune	TA	1_PrimaryProduction
ZF03	Terenuri agricole	SZF03_5	Fâneață	TA	1_PrimaryProduction
ZF04	Unități agro-zootehnice	SZF04_1	Unitate agricolă vegetală	Av	1_PrimaryProduction
ZF05	Echipare tehnico-edilitare	SZF05_1	Serv. de distrib. a energiei electrică	Tee	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF05	Echipare tehnico-edilitare	SZF05_5	Infrastructura de apă	Tea	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF05	Echipare tehnico-edilitare	SZF05_2	Infrastructura de gaze	Teg	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	SZF06_1	Transport rutier – strazi si drumuri în	Tr	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities

Cod_ZF	Tip_ZF	Cod_SZF	Tip_SZF	RLU	HILUCS_N1
			intravilan și extravilan		
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	SZF06_4	Transport rutier – Drum național	TrDn	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	SZF06_5	Transport rutier – Drum județean	TrDj	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	SZF06_6	Transport rutier – Drum comunal	TrDc	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF09	Zonă instituții publice	SZF09_1	Instituții administrative	Isa	3_TertiaryProduction
ZF09	Zonă instituții publice	SZF09_2	Instituții de învățământ	Isi	3_TertiaryProduction
ZF09	Zonă instituții publice	SZF09_4	Culte religioase	Iscr	3_TertiaryProduction
ZF09	Zonă instituții publice	SZF09_5	Instituții de cultură	Isc	3_TertiaryProduction
ZF10	Zonă comerț și servicii	SZF10_1	Comerț	Cs	3_TertiaryProduction
ZF10	Zonă comerț și servicii	SZF10_2	Hoteluri, pensiuni, alim. publică	Cs	3_TertiaryProduction
ZF10	Zonă comerț și servicii	SZF10_3	Servicii	Cs	3_TertiaryProduction
ZF10	Zonă comerț și servicii	SZF10_4	Servicii bancare și de asigurare	Cs	3_TertiaryProduction
ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	ZF11_1	Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare	Li	5_ResidentialUse
ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	SZF12_1	Industria de materii prime	I	2_SecondaryProduction
ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	SZF12_2	Industria grea	I	2_SecondaryProduction

Cod_ZF	Tip_ZF	Cod_SZF	Tip_SZF	RLU	HILUCS_N1
ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	SZF12_3	Industrie ușoară	I	2_SecondaryProduction
ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	SZF12_4	Producția de energie	I	2_SecondaryProduction
ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	SZF12_5	Activități economice nepoluante (compatibile cu locuirea)	I	2_SecondaryProduction
ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	SZF12_6	Depozitare	Idd	4_TransportNetworksLogisticsAndUtilities
ZF13	Zona gospodăriilor comunale	SZF13_1	Gospodărie comunală - Cimitire	Gcc	3_TertiaryProduction
ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement	SZF14_3	Spații verzi de protecție	Ve	6_OtherUses
ZF15	Zonă cu destinație specială	SZF15_1	Destinație specială (servicii de apărare publică și de securitate socială)	Ds	3_TertiaryProduction

III.1.3. Zonele și subzonele funcționale din teritoriul administrativ al comunei Comunei Costești sunt delimitate prin următoarele planșe:

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

III.1.4. Reglementările pe zone și subzone funcționale completează și detaliază reglementările din Capitolele I-II.

III.2. PREVEDERI SPECIFICE PRIVIND ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

III.2.1. L - ZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE

Articol	Aliniat	Titlu
---------	---------	-------

- | | | |
|----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | | DESCRIEREA ZONEI |
| | i. | <p>Zona locuințelor reprezintă arealul din interiorul localității (localităților) a cărei funcțiune principală stabilită prin documentațiile de urbanism este locuirea și care cuprind în mod obligatoriu spații verzi publice sau private cu acces nelimitat, funcțiuni de agrement, echipamente și servicii publice, dotări socio-culturale, spații comerciale și de servicii de proximitate, conexe și necesare locuirii⁵.</p> <p>Zona rezervată locuirii cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan și reprezintă acele porțiuni ale localității în care locuirea tradițională a generat, în timp, un țesut urban specific.</p> <p>Țesutul urban este definit, pentru orice fel de localitate, ca ansamblul compus din trama stradală, parcelarul și modul de amplasare a clădirilor pe parcelele construite.</p> <p>Intervențiile recente, în care caracteristicile locuirii se apropie mai mult de tipologia urbană, sunt puține la număr și amplasate izolat în teritoriul intravilan.</p> |
| | ii. | <p>Tipuri de subzone funcționale:</p> <p><i>Li</i> – subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare - max. P+2, 3N, Hcornișă max. 10,0 m</p> <p><i>Lip</i> – subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare situată în interiorul zonei de protecție a monumentelor și/sau siturilor arheologice - max. P+2, 3N, Hcornișă max. 10,0 m</p> |
| 2. | | FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE |
| | i. | <p>Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire tradițională. Ea se definește prin asocierea cu activități agricole și printr-un parcelar neregulat, dezvoltat organic, cuprinzând parcele de dimensiuni mari destinate activităților agricole (cultura plantelor). Densitatea construirii este mică, iar fondul construit</p> |

⁵În conformitate cu Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, art. 162.

de pe parcele se compune, în general, dintr-un corp de construcție principal (cu un singur nivel suprateran) destinat locuirii, dispus în zona dinspre stradă a parcelei, fără a respecta o aliniere strictă și mai multe corpuri de construcție secundare (construcții anexe).

- ii. Funcțiuni complementare:
 - cazare turistică, alimentație publică, locuire sezonieră, case de vacanță.
 - comerț de proximitate cu suprafață redusă (maxim 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren).
 - activități agricole (desfășurate pe suprafețe mici), construcții anexe.
 - servicii și echipamente tehnico-edilitare specifice locuirii.

3. *CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE*

- i. Construirea a mai mult de două construcții principale pe aceeași parcelă este condiționată de parcelarea prealabilă a terenului în cauză.
- ii. În subzonele Lia marcate cu hașură și în care s-au propus operațiuni de parcelare/reparcelare, autorizarea este posibilă doar după întocmirea și aprobarea conform legislației existente a unui PUZ.
- iii. Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (**Lip**) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Vaslui, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.

4. *UTILIZĂRI ADMISE*

Li, Lip

- i. Locuințe individuale în construcții principale având **suprafața construită la sol de maxim 200 mp.**
- ii. Construcții anexe.
- iii. Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- iv. Parcaje la sol.
- v. Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

5. *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Li, Lip

- i. Funcțiuni comerciale, alimentație publică sau servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte **maximum 25%** din **suprafața construită la sol (Sc)** a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).
- ii. Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.
- iii. Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea agroturismului.
- iv. Schimbarea destinației locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 08:00 și 18:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

6. *UTILIZĂRI INTERZISE*

Li, Lip

- i. Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți;
- ii. Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 locuri.
- iii. Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- iv. Activități de producție și manufactură, spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- v. Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat;
- vi. Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- vii. Structuri de vânzare cu suprafață mică, medie și mare (Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall).
- viii. Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice.
- ix. Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora.
- x. Platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Li, Lip

Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și al construcțiilor, al prezentului R.L.U.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Li, Lip

- 8.** În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu maxim 1,0 m de la aliniament.

- i. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.
- ii. 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.
- iii. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
- iv. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniament, având lungimea de **6,0 m**.
- v. 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Li, Lip

- 9.** Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
- i. Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural-urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
 - ii. Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural-urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim **3,0 m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
 - iii. Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire înșiruit alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente. În situația în care una dintre construcțiile existente are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim **3,0 m**.
 - iv. Distanța minimă dintre construcția principală și oricare dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din **înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0 m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
 - v. Distanța minimă față de **limita posterioară** a parcelei va fi de **5,0 m** pentru construcția principală.
 - vi. Clădirile dispuse în regim cuplat vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **15,0 m**.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
Li, Lip
- 10.** Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
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 **5,0 m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- i. Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (de parcelare) avizată și aprobată conform legii.
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
Li, Lip
- 11.** Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
Li, Lip

12. Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Li, Lip

13. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de **10,0 m** la cornișă / streășină, echivalentul a 3 (trei) niveluri supraterane max. P+2, 3N.
Orice modificare se poate realiza doar în baza unui PUZ de regenerare urbană aprobat în condițiile legii.
- i. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
 - ii. Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
 - iii. În cazul regimului de construire cuplat se admit depășiri de 1,0 - 2,0 m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Li, Lip

14. Se recomandă utilizarea materialelor naturale.
Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- i. Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
 - ii. Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
 - iii. Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj.
 - iv. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.
 - v. La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Li, Lip

Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Li, Lip

Articol	Aliniat	Titlu
---------	---------	-------

15. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- i. Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.
 - ii. Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%**.

ÎMPREJMUIRI

Li, Lip

17. Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80 m, cu un soclu opac de max. 60 cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.). Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsită sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- i. Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.
 - ii. Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Li, Lip

18. **POT maxim = 30%**
COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Li, Lip

19. **CUT maxim = 0,90**

III.2.2. IS - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE

Articol	Aliniat	Titlu
---------	---------	-------

- | | | |
|----|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | | DESCRIEREA ZONEI |
| | i. | Zona instituțiilor și serviciilor publice reprezintă arealul din interiorul localității (localităților) unde sunt grupate funcțiuni politico-administrative, socio-culturale, de educație, socială și de sănătate. Zona rezervată acestora este discontinuă în teritoriu. Cuprinde acele teritorii ale localității aflate în zonele centrale, care adăpostesc funcțiuni publice de interes general (sedii administrative, școli, grădinițe, instituții de asistență socială, biserici, dispensare și alte asemenea). Numărul și dimensiunea acestor dotări se stabilesc în funcție de necesitățile funcționale ale localității. |
| | ii. | Zona pentru instituții publice IS cuprinde următoarele tipuri de subzone funcționale:
Isa - Subzona administrație publică
Isi – subzona educație;
Isc – subzona cultură;
Iscr – subzona culte și asociații religioase;
Iscrp – subzona culte și asociații religioase situată în interiorul zonei de protecție a monumentelor și/sau siturilor arheologice |
| 2. | | FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE |
| | i. | Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară (administrație, învățământ, îngrijirea sănătății, asistență socială, cultură, culte, dotări turistice și mixte etc). |
| | ii. | Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele de agrement. |
| 3. | | CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (Isip, Isep Iscrp) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Vaslui, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U. |
| 4. | | UTILIZĂRI ADMISE |
| | i. | Sedii administrative (Primărie, post poliție etc). |
| | ii. | Grădinițe, școli. |
| | iii. | Dispensare, policlinici, spitale. |
| | iv. | Instituții de asistență socială, dotări culturale. |
| | v. | Biserici, alte edificii de cult. |
| | vi. | Construcții anexe. |
| | vii. | Locuințe sociale, cămine elevi / studenți |
| | viii. | Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală |
| | ix. | Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale, |

Articol	Aliniat	Titlu
---------	---------	-------

- | | | |
|----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | x. | Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție, locuri de joacă pentru copii; |
| | xi. | Parcaje la sol, supraterane și subterane. |
| 5. | | UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate), cu o suprafață desfășurată maximă de 150mp. |
| 6. | | UTILIZĂRI INTERZISE
i. Locuire individuală / colectivă, cu excepția locuințelor de serviciu;
ii. Servicii de interes public sau privat altele decât cele asigurate de autoritățile publice locale sau centrale;
iii. Activități comerciale de interes general;
iv. Activități de producție, distribuție și depozitare.
v. Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
vi. Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
vii. Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
viii. Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației. |
| 7. | | CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
i. Parcelele trebuie să aibă o deschidere către drumul public (aliniament) de minim 12,0 m.
ii. În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 14,0 m.
iii. Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 500 mp.
iv. Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
- raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.
v. Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
vi. Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate. |
| 8. | | AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
i. Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau după caz de cel propus, în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente, se va realiza la distanța de minim 3,0 m
ii. În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0m , pentru a nu evidenția un calcan |

Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

- iii. În zona *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor.
- iv. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- i. Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim de construire discontinuu (izolate)
- ii. În mod excepțional, dacă pe o parcelă vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, calcan vizibil din spațiul public, clădirea se poate amplasa în regim cuplat cu acest calcan. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
- iii. Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
- iv. Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- v. Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- vi. Distanțele minime prevăzute la alin. (4) se majorează la **5,0m** în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință
- vii. În cazul clădirilor dispuse în regim cuplat lungimea maximă a calcanelor este de **15,0m**.
- viii. Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție și de depozitare.
- ix. În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.
- x. Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se aplica prevederile din Capitolul Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii, al prezentului R.L.U

11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- i. Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0 m direct din drumul public.
- ii. Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

- 13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**
- i. Conform temei program, cu recomandarea de a nu se depăși **înălțimea maximă a construcțiilor de 12,0m la cornișă / streășină** (echivalentul a trei niveluri supraterane, **P+2, 3N**).
 - ii. Regimul de înălțime va fi fundamentat de necesitățile funcționale și normele tehnice specifice, de forma și dimensiunile parcelei, precum și de situația vecinătății imediate.
 - iii. În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- 14. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE**
- i. Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
 - ii. Fațadele vor fi tratate în mod egal.
 - iii. Aspectul exterior al clădirilor trebuie să se înscrie în caracterul general al zonei, să corespundă exigențelor actuale ținând seama de arhitectura clădirilor din vecinătate, utilizând materiale de construcție durabile.
 - iv. Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
 - v. Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
 - vi. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
 - vii. Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade.
 - viii. Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
 - ix. Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- 15. ECHIPAREA EDILITARĂ**
- Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U
- 16. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**
- i. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
 - ii. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.
 - iii. Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
 - iv. Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
 - v. Procentul minim obligatoriu de **spațiu verde** plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
 - vi. Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. **25%**.
 - vii. Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
- 17. ÎMPREJMUIRI**

Articol	Aliniat	Titlu
---------	---------	-------

- i. În zonele cu acces public – nu se admit împrejmuiri, cu excepția gardului viu.
- ii. Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semitransparente, cu înălțimi de maxim 1,80m.
- iii. Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.

18. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform temei program cu recomandarea de a nu se depăși **60%**.

19. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform temei program, fără a se depăși **1,8**.

III.2.4. A - ZONA ACTIVITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Zona este destinată în principal activităților agricole vegetale, zootehnice și activităților agricole suport, precum și depozitării produselor agricole vegetale.
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: Av Subzona unitate agricolă vegetală
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei: - Activități agricole.
	ii.	Funcțiuni complementare: - Servicii și administrație. - Spații plantate și amenajate. - Parcaje la sol, supraterane și subterane.
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:
	i.	Amplasarea acestor activități nu trebuie să genereze conflicte funcționale cu zonele înconjurătoare (mai ales cu zona destinată locuințelor) și să nu pună în pericol sănătatea publică.
	ii.	Amplasarea acestor activități trebuie să respecte O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și este condiționată de avizul instituțiilor abilitate.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Producție agricolă (cerealiară, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber și/sau acoperite (sere, solarii).
	ii.	Producție agricolă experimentală și de cercetare.
	iii.	Servicii profesionale conexe producției agricole.
	iv.	Depozitare a recoltelor.
	v.	Desfacere și comercializare a produselor agricole.
	vi.	Pepiniere.
	vii.	Spații plantate de protecție.
	viii.	Circulații carosabile și pietonale.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
	i.	Producție zootehnică cu condiția ca amplasarea acestora să fie în trupuri izolate în afara perimetrului localității de referință și să respecte O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și este condiționată de avizul instituțiilor abilitate.
	ii.	Unitățile de comercializare a produselor agricole din producție proprie nu vor depăși suprafața desfășurată de 250 mp.
	iii.	Unitățile zootehnice și cele piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate și a unui P.U.Z..

Articol	Aliniat	Titlu
	iv.	Dotările de gospodărie comunală se vor aproba numai cu condiția ca amplasamentul lor să corespundă prevederilor legale specifice în vigoare și ca suprafața afectată acestora să fie strict cea determinată de exigențe funcționale.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Se interzic utilizari care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
	ii.	Depozitare de materiale toxice sau poluante.
	iii.	Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport.
	iv.	Amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
	v.	Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
	vi.	Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
7.		CARACTERISTICILE PARCELELOR
	i.	Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 2000 mp și un front la calea de acces de minim 25,0m.
	ii.	Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate.
	iii.	Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi conformate astfel încât să se asigure zonele de protecție pe teritoriul respectivei parcele, fără să genereze servituți pe alte parcele existente învecinate.
	iv.	Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
	i.	Pentru funcțiunile destinate activităților de producție și de depozitare construcțiile vor respecta o retragere minimă de 10,0m față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.
	ii.	Pentru funcțiunile de birouri și administrative construcțiile vor respecta o retragere minimă de 5,0m față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.
	iii.	Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii
	iv.	În zona <i>non aedificandi</i> dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	i.	Construcțiile se vor amplasa în regim izolat.

Articol	Aliniat	Titlu
	ii.	Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
	iii.	Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
	iv.	Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/20014.
	v.	Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenirea a riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.
10.		<i>AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</i>
	i.	Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m .
11.	ii.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice și sanitare specifice. <i>CIRCULAȚII ȘI ACCESE</i>
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 5,0m direct din drumul public.
	ii.	Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim 5,0 m , devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
12.	iii.	Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele. <i>STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</i>
	i.	Staționarea autovehiculelor necesare activităților ce se vor desfășura în imobil se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
	ii.	Spațiul necesar aprovizionării se va asigura exclusiv în interiorul parcelelor și se va determina în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
13.		<i>ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</i>
	i.	Înălțimea maximă, a clădirilor destinate activităților de producție și de depozitare este de 12,0m la cornișă.
	ii.	Pentru funcțiunile de birouri și administrative înălțimea maximă a clădirilor va fi de 15,0m la cornișă, echivalentul a 4 (patru) niveluri supraterane P+3.
	iii.	Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.
14.		<i>ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</i>

Articol	Aliniat	Titlu
	i.	Aspectul exterior al clădirilor pentru birouri și administrative trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
	ii.	Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
	iii.	Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele strălucitoare sau din poliesteri.
	iv.	Se vor evita construcții executate din materiale și culori tari și/sau stridente.
	v.	Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
	vi.	Panta acoperișului va fi de maxim 15 grade .
	vii.	Se interzice realizarea de mansarde
15.		<i>ECHIPAREA EDILITARĂ</i> Se aplică prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.
16.		<i>SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</i>
	i.	Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
	ii.	Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
	iii.	Pentru parcelele adiacente zonelor de locuit de tip L sunt prevăzute benzi de spațiu verde (Zone verzi de protecție) paralele cu acestea. Clădirile se vor amplasa la min. 15,0m de aliniamentul parcelei stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG. Zona neconstruibilă dintre aliniamentul parcelei și alinierea construcțiilor va fi plantată cu min. 1 arbore / 200mp. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
	iv.	Procentul obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de minim 15% .
17.		<i>ÎMPREJMUIRI</i>
	i.	Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m din care un soclu de 0,60m . și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță, cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
	ii.	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.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.
18.		<i>PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)</i>

- i. Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare **POT maxim = 70%**, din care maxim **20%** din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele **sub 4000mp**; **POT maxim = 60%**, din care maxim **20%** din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele **peste 4000mp**.
- ii. Pentru parcele având exclusiv funcțiuni de birouri și administrative POT maxim = 45%, pentru parcelele sub 4000mp; POT maxim = 35%, pentru parcelele peste 4000mp.

19.

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)***
- i. Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare CUT maxim = 1,2 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,0 pentru parcelele peste 4000mp.
- ii. Pentru parcele având funcțiuni de birouri și administrative CUT maxim = 1,8 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,4 pentru parcelele peste 4000mp.

III.2.5. CS - ZONA COMERȚ ȘI SERVICII

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	În zonele de tip CS este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a municipiului, precum și la promovarea unei imagini urbane de calitate. Zona se caracterizează prin mixitate funcțională. Este preconizată dezvoltarea unor activități comerciale și de prestări servicii care să coexiste -cu zone funcționale adiacente în care predominantă este locuirea și funcțiunile asociate acesteia. Parcellele care fac parte din zona CS se desfășoară în lungul unor artere importante de circulație. În această arie este încurajată concentrarea unor funcțiuni cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a orașului și la promovarea unei imagini de calitate.
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: CS Subzona comerț și servicii monumentelor
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Zona se caracterizează prin mixitate funcțională. Funcțiunea de locuire poate fi asociată cu funcțiuni comerciale, cu activități de prestări servicii.
	ii.	Funcțiuni complementare: - cazare turistică, alimentație publică, comerț, prestări servicii profesionale; - activități socio-culturale; - construcții anexe.
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
		Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (CSp) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Vaslui, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale.
	ii.	Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri.
	iii.	Servicii financiar-bancare și de asigurări.
	iv.	Servicii pentru cercetare-dezvoltare.
	v.	Servicii de formare – informare.
	vi.	Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie.
	vii.	Construcții comerciale (comerț de proximitate, piață agroalimentară).
	viii.	Showroom-uri în construcții special amenajate.
	ix.	Hoteluri și alte facilități de cazare.
	x.	Alimentație publică.

Articol	Alina t	Titlu
	xi.	Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală.
	xii.	Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale.
	xiii.	Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
	xiv.	Parcaje la sol, supraterane și subterane.
	xv.	Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto.
	xvi.	Stații alimentare cu carburanți.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
	i	Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață construită desfășurată maxim 250 mp.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice.
	ii.	Spații de depozitare de orice natură și platforme de depozitare exterioare.
	iii.	Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
	iv.	Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
	v.	Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
	vi.	Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
	vii.	Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
	viii.	Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
	ix.	Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
	i	Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și al construcțiilor, al prezentului R.L.U.
	ii.	Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 250 mp.
	iii.	În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m.
	iv.	Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări: <ul style="list-style-type: none"> - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia; - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.
	v.	Parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.

Articol	Aliniat	Titlu
	vi.	Parcellele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
	i.	Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau după caz, pe cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente (retragere 0,0 m), la limită cu circulația pietonală.
	ii.	În zonele cu parcelar constituit, parcelele care nu se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse, amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
	iii.	În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0 m , pentru a nu evidenția un calcan.
	iv.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	i.	Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două clădiri principale (exclusiv construcțiile anexe).
	ii.	Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
	iii.	Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
	iv.	Clădirile în care se desfășoară activitatea unor instituții publice (învățământ, administrație etc) se pot amplasa doar în regim de construire izolat.
	v.	Clădirile în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii și mici se pot amplasa doar în regim de construire izolat;
	vi.	Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m . Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
	vii.	Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
	viii.	Distanța minimă dintre locuințe și limita posterioară a parcelei va fi de minim 2,0 m , cu condiția ca apele meteorice să fie dirijate spre interiorul proprietății. Această distanță se poate reduce la 1,0 m cu acordul vecinilor.

Articol	Aliniat	Titlu
10.	ix.	Pentru parcelele având funcțiuni altele decăt locuirea distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m . Această distanță se poate reduce la 2,0 m cu acordul vecinilor.
		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
		Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0 m direct din drumul public.
	ii.	Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Se aplică prevederile din Capitolul Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
	i.	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12,0 m la cornișă / streșină , echivalentul a 3 (trei) niveluri supraterane max. P+2, 3N .
	ii.	Pe parcelele cu supafața mai mare de 1000mp se pot realiza construcții cu înălțimea maximă la cornișă / streșină de 18,0 m (echivalentul a cinci niveluri supraterane – P+4)
	iii.	Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
	iv.	În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
	v.	În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0m . Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE
	i.	Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
	ii.	Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.

Articol	Alina	Titlu
	iii.	Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.
	iv.	Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
	v.	Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
	vi.	Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
	vii.	Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj.
	viii.	Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
	ix.	Se interzice realizarea unor mansarde false.
	x.	Se interzice folosirea culorilor tari și/sau stridente (violet, roz și altele asemenea).
	xi.	Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
	xii.	La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
	xiii.	Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
15.		<i>ECHIPAREA EDILITARĂ</i> Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U
16.		<i>SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</i>
	i.	Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
	ii.	Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înnierbează sau plantează.
	iii.	Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
	iv.	Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
	vi.	Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20 % .
17.		<i>ÎMPREJMUIRI</i>
	i.	Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80 m, cu un soclu opac de max. 60 cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente

Articol	Alina at	Titlu
		decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
	ii.	Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.
	iv.	Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.
18.		<i>PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)</i> Toate zonele de tip CS - POT maxim = 50%
19.		<i>COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</i> i. Toate zonele de tip CS CUT maxim = 1,5 (pentru regim de înălțime P+2), respectiv CUT maxim = 2,5 (pentru regim de înălțime P+5)

III.2.6. V - ZONA SPAȚIILOR VERZI ȘI DE AGREMENT

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Zona spațiilor verzi și de agrement reprezintă arealul din intravilanul sau extravilanul localității, ce are ca scop principal: îmbunătățirea microclimatului, asigurarea echilibrului ecologic, combaterea factorilor de poluare a mediului înconjurător, asigurarea zonelor de protecție sanitară și crearea condițiilor corespunzătoare pentru odihnă, cultură și educație, sport și recreere ⁶ .
	ii.	Zona spațiilor verzi și de agrement se compune din următoarele subzone funcționale: <i>Ve</i> Subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică <i>Vep</i> Subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică situată în zona de protecție a monumentelor
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: <i>Ve</i> – Spații plantate de protecție
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE Ve: Amplasarea construcțiilor și instalațiilor se va realiza pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii. Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (Vep) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Vaslui, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.
4.		UTILIZĂRI ADMISE Ve:

⁶În conformitate cu Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, art. 165.

Articol	Aliniat	Titlu
	iii.	Spații plantate, instalații tehnice specifice, circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice.
5.		<i>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</i>
6.		<i>UTILIZĂRI INTERZISE</i> VE:
	i.	Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
	ii.	Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi.
	iii.	Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
	iv.	Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
7.		<i>CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</i> VE:
8.	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii. <i>AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</i> VE:
9.	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii. <i>AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</i> VE:
10.	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii. <i>AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</i> VE:
11.	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii. <i>CIRCULAȚII ȘI ACCESE</i>
	i.	Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
	ii.	Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.
12.		<i>STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</i> VE:
13.	ii.	Nu este cazul. <i>ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</i> VE:
14.	iv.	Nu este cazul. <i>ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR</i>
	i.	Volumele se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate.
	ii.	Se recomandă materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă.

Articol	Aliniat	Titlu
	iii.	Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
	iv.	Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; utilizarea materialelor strălucitoare. Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri. Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise pastelate.
	v.	Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
15.		<i>ECHIPAREA EDILITARĂ</i> Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.
16.		<i>SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</i> VE:
	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.
17.		<i>ÎMPREJMUIRI</i> VE:
	ii.	Împrejmuirile sunt interzise.
18.		<i>PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)</i> VE:
	iii.	Nu este cazul.
19.		<i>COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</i> VE:
	iii.	Nu este cazul.

III.2.7. DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Generalități: caracterul zonei

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MAPN, MAI, SRI etc.)

Prevederi:

Articol	Aliniat	Titlu
I.	(1)	Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcții și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.
	(2)	În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru: <ul style="list-style-type: none">. Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);. Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
	(3)	<ul style="list-style-type: none">. Documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

Prin excepție de la alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

- Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, reconfigurări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.);
- Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
- (4) - Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
- (5) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

III.2.8. GC - ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE ȘI CIMITIRELOR

Articol	Alina at	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Zona gospodăriilor comunale reprezintă arealul din interiorul localităților care cuprinde: ansambluri complexe de construcții și instalații necesare infrastructurii de gospodărie comunală, stații de salubritate a localităților, cimitire și crematorii umane ⁷ .
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: GCc – Subzona cimitirelor, în care construirea este condiționată de respectarea prevederilor Legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare cu modificările și completările ulterioare.
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare de gospodărie comunală și cimitire.
	ii.	Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele terțiare (birouri).
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
	i.	Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.
	ii.	Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în acord cu legislația în vigoare sau cu prevederile unor studii de specialitate aprobate.
	iii.	Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (GCcp) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Vaslui, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare și gospodărie comunală.
	ii.	Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public.
	iii.	Platformă ecologică de depozitare a deșeurilor.
	iv.	Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.
	v.	Spații plantate, parcaje.

⁷În conformitate cu Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, art. 169.

Articol	Alina at	Titlu
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Nu e cazul.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
	ii.	Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în <i>O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.</i>
	iii.	Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea de gospodărie comunală, de cult sau care degradează cadrul natural existent sau conduce la dispariția vegetației.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
	i.	Dimensiunile parcelelor se vor determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnic.
	ii.	Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
	i.	Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minim 5,0m
	ii.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	i.	Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
	ii.	Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil ½ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
	iii.	Distanța minimă dintre construcții și limita posterioară va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil ½ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.
	iv.	Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente pe parcelele vecine având altă funcțiune decât GCc .
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
	i.	Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streășină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.

Articol	Alina at	Titlu
	ii.	Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0m 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;
	iii.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
	ii.	Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.
	iii.	Caracteristicile acceselor carosabile se vor stabili pe baza studiilor de specialitate aferente, în funcție de activitățile ce se vor desfășura pe parcelă.
	iv.	Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
		Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0m.
		Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare, inclusiv turbine eoliene.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
		Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
		Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
	ii.	Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
	iii.	Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
	iv.	Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
	v.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,80m din care un soclu de 0,60m, și vor fi dublate cu gard viu.
	ii.	În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Articol	Alina	Titlu
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT conform normelor specifice.
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT conform normelor specifice.

III.2.9. TE - ZONA ECHIPAMENTELOR ȘI CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE

Articol	Alina	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Zona reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor tehnico-edilitare.
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: <i>Tea</i> – subzona alimentare cu apă; <i>Tee</i> - subzona energie electrica <i>Teg</i> – subzona alimentare cu gaze;
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare de servicii tehnico-edilitare.
	ii.	Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele terțiare (birouri).
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
	i.	Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor <i>O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică</i> să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.
	ii.	Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare sau cu prevederile unor studii de specialitate aprobate.
	iii.	

Articol	Alina t	Titlu
4.	i.	Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (Teep) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Vaslui, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.
		UTILIZĂRI ADMISE
	ii.	Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare.
	iii.	Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public.
	iv.	Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.
	v.	Spații plantate, parcaje.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
		Nu e cazul.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
	ii.	Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în <i>O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.</i>
	iii.	Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară sau care degradează cadrul natural existent sau conduce la dispariția vegetației.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
	i.	În zonele cu parcelar constituit, se recomandă menținerea parcelarului existent.
	ii.	Dimensiunile parcelelor se vor determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnic.
	iii.	Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
	i.	Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minim 5,0m
	ii.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	i.	Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
	ii.	Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil ½ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.

Artic ol	Alini at	Titlu
	iii.	Distanța minimă dintre construcții și limita posterioară va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.
	iv.	Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente pe parcelele vecine având altă funcțiune decât TE .
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
	i.	Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streășină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
	ii.	Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0 m 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;
	iii.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
	ii.	Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.
	iii.	Caracteristicile acceselor carosabile se vor stabili pe baza studiilor de specialitate aferente, în funcție de activitățile ce se vor desfășura pe parcelă.
	iv.	Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
	i.	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0m.
	ii.	Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare, inclusiv turbine eoliene.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
	i.	Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
	ii.	Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.

Articol	Alina at	Titlu
	ii.	Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
	iii.	Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
	iv.	Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
	v.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,80m din care un soclu de 0,60m, și vor fi dublate cu gard viu.
	ii.	În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		POT conform normelor specifice.
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
		CUT conform normelor specifice.

III.2.10. ZONA PENTRU INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE - ID

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Zona este destinată în principal activităților economice de tip primar și secundar. Parcelele care o compun sunt, în general, de dimensiuni mari.
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: I – Parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură și servicii aferente Idd - Depozitare și servicii aferente
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei: - Activități de producție, depozitare, distribuție și manufactură
	ii.	Funcțiuni complementare: - Servicii și administrație. - Spații plantate și amenajate - Parcaje la sol, supraterane și subterane - Agricultură
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:
	i.	Construirea se va realiza pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizat și aprobat conform legii. Această documentație se va întocmi în vederea ilustrării și detalierii modului în care au fost preluate și integrate prevederile P.U.G. și ale prezentului R.L.U.
	ii.	Prin P.U.D. se va detalia modul specific de construire (retrageri față de aliniament, limite laterale și posterioare, accese carosabile și pietonale, spații verzi, parcaje, circulații carosabile și pietonale în interiorul parcelei, regimul juridic și circulația terenurilor) în urma stabilirii temei de proiectare. PUD-ul va exprima intențiile investiționale și nevoile funcționale ale beneficiarului investiției, evidențiate în nota conceptuală, determinând concepția de realizare a obiectivului de investiții, în funcție de condiționările tehnice, urbanistice generale ale amplasamentului, de protecție a mediului natural și a patrimoniului cultural sau alte condiționări specifice obiectivului de investiții.
	iii.	Amplasarea acestor activități nu trebuie să genereze conflicte funcționale cu zonele înconjurătoare (mai ales cu zona destinată locuințelor) și să nu pună în pericol sănătatea publică.
	iv.	Amplasarea acestor activități trebuie să respecte O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și este condiționată de avizul instituțiilor abilitate.
	v.	Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se

amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (**IDp**) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Vaslui, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.

4.

UTILIZĂRI ADMISE

- i. Activități productive industriale și manufacturiere nepoluante
- ii. Formare profesională
- iii. Transporturi aferente activităților de producție
- iv. Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției
- v. Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare
- vi. Activități de depozitare
- vii. Comercializarea bunurilor și materialelor produse de o unitate productivă.
- viii. Spații și platforme pentru comerț en-gros și en-detail
- ix. Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto
- x. Showroom-uri în construcții special amenajate
- xi. Clădiri de birouri proprii și servicii de alimentație publică cu acces limitat la angajați
- xii. Sedii ale unor companii și firme în clădiri specializate pentru birouri
- xiii. Cercetare industrială
- xiv. Stații de alimentare cu carburanți
- xv. Ferme vegetale
- xvi. Activități destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării agricole și anumitor activități comerciale care necesită suprafețe mari de teren
- xvii. Stații de întreținere și reparații utilaje agricole
- xviii. Depozitare produse agricole
- xix. Spații plantate, parcaje la sol, subterane și supraterane.
- xx. Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;

5.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Dotări de gospodărie comunală, cu condiția ca amplasamentul lor să corespundă prevederilor legale specifice în vigoare și ca suprafața afectată acestora să fie strict cea determinată de exigențe funcționale.

6.

UTILIZĂRI INTERZISE

- i. Activități cu risc tehnologic
- ii. Depozitare de materiale toxice sau poluante
- iii. Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport
- iv. Amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu
- v. Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației
- vi. Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

7.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Articol	Aliniat	Titlu
	i.	Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 2000 mp și un front la stradă (aliniament) de minim 25,0m.
	ii.	În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 30,0m .
	iii.	Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate
	iv.	Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi conformate astfel încât să se asigure zonele de protecție pe teritoriul respectivei parcele, fără să genereze servituți pe alte parcele existente învecinate.
	v.	Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
8.		<i>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</i>
	i.	Pentru funcțiunile destinate activităților de producție și de depozitare construcțiile vor respecta o retragere minimă de 10,0m față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.
	ii.	Pentru funcțiunile de birouri și administrative construcțiile vor respecta o retragere minimă de 5,0m față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.
	iii.	Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii
	iv.	Pentru toate parcelele adiacente zonelor de locuit de tip L sunt prevăzute benzi de spațiu verde (Zone verzi de protecție) paralele cu acestea. Clădirile se vor amplasa la min. 15,0m față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG. Zona neconstruibilă dintre aliniamentul parcelei și alinierea construcțiilor va fi plantată cu min. 1 arbore / 40mp.
	v.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
	vi.	În zona <i>non aedificandi</i> dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.
9.		<i>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</i>
	i.	Construcțiile se vor amplasa în regim izolat.
	ii.	Distanța dintre construcții și una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 6,0m , iar față de cealaltă limită laterală va fi de minim 4,0m , cu respectarea legislației în vigoare.
	iii.	Distanța dintre construcții și limita posterioară a parcelei va fi de minim 10,0m , cu respectarea legislației în vigoare.
	iv.	Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/20014.
	v.	Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenirea riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.

Articol	Aliniat	Titlu
10.		<i>AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</i>
	i.	Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m .
	ii.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice și sanitare specifice.
11.		<i>CIRCULAȚII ȘI ACCESE</i>
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 5,0m direct din drumul public.
	ii.	Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim 5,0 m , devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
	iii.	Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
	iv.	Pentru toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevede asigurarea obligatorie a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (potrivit cerințelor art. 2.9.5. din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99 și a Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N/10.04.2000).
12.		<i>STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</i>
	i.	Staționarea autovehiculelor necesare activităților ce se vor desfășura în imobil se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
	ii.	Spațiul necesar aprovizionării se va asigura exclusiv în interiorul parcelelor și se va determina în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
13.		<i>ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</i>
	i.	Înălțimea maximă, a clădirilor destinate activităților de producție și de depozitare este de 12,0m la cornișă.
	ii.	Pentru funcțiunile de birouri și administrative înălțimea maximă a clădirilor va fi de 15,0m la cornișă, echivalentul a 4 (patru) niveluri supraterane P+3.
	iii.	Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.
	iv.	Pentru funcțiunile de birouri și administrative înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
14.		<i>ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</i>
	i.	Aspectul exterior al clădirilor pentru birouri și administrative trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
	ii.	Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Articol	Aliniat	Titlu
	iii.	Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele strălucitoare sau din poliesteri.
	iv.	Se vor evita construcții executate din materiale și culori tari și/sau stridente.
	v.	Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
	vi.	Panta acoperișului va fi de maxim 15 grade .
	vii.	Se interzice realizarea de mansarde
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ Se aplică prevederile din Capitolul II.9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
	ii.	Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
	iii.	Pentru parcelele adiacente zonelor de locuit de tip L sunt prevăzute benzi de spațiu verde (Zone verzi de protecție) paralele cu acestea. Clădirile se vor amplasa la min. 15,0m de aliniamentul parcelei stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG. Zona neconstruibilă dintre aliniamentul parcelei și alinierea construcțiilor va fi plantată cu min. 1 arbore / 200mp. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
	iv.	Procentul obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de minim 15% .
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m din care un soclu de 0,60m . și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță, cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
	ii.	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.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
	i.	Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare POT maxim = 70% , din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele sub 4000mp ; POT maxim = 60% , din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele peste 4000mp .
	ii.	Pentru parcele având exclusiv funcțiuni de birouri și administrative POT maxim = 45% , pentru parcelele sub 4000mp; POT maxim = 35% , pentru parcelele peste 4000mp.

Articol	Aliniat	Titlu
19.		<i>COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</i>
	i.	Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare CUT maxim = 1,2 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,0 pentru parcelele peste 4000mp.
	ii.	Pentru parcele având funcțiuni de birouri și administrative CUT maxim = 1,8 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,4 pentru parcelele peste 4000mp.

III.2.11. ZONA PENTRU TRANSPORTURI - T

Articol	Aliniat	Titlu
1.		<i>DESCRIEREA ZONEI</i> Zona pentru căi de comunicație se compune din următoarele subzone funcționale: Tr – subzona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente; Trp - subzona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente situată în zona de protecție a monumentelor și siturilor arheologice
2.		<i>UTILIZĂRI ADMISE</i> Sunt admise următoarele utilizări: 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.).
3.		<i>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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: <ul style="list-style-type: none"> 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.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie: o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță); o să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi – 50,00 m.;
 - 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).

Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (**Trp**) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Iasi, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.

4.

UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.
- (2) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în oraș);
 - 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;
 - modernizarea / extinderea aeroporturilor existente.
- (3) 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 deșuri etc.. (4) Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere.

(5) 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.

(6) 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 impietează 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.

5. *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR*

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

6. *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) 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).

7. *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 6 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).

8. *AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 7 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).

10. *CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă.

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

(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 sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(5) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (4), 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) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(8) 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.

(9) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(10) Sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice ce reglementează profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General.

(11) Pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale; în acest caz, s-au trasat axele principale care urmează să fie completate cu circulații secundare de grad III și IV, determinate de configurația parcelarului propus prin PUZ, conform condițiilor de constructibilitate reglementate în regulamentul prezent pentru fiecare subzonă funcțională propusă (vezi pentru fiecare capitol din regulament, Secțiunea II, Articolul 4).

11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public.

12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) Înălțime maximă de 10,00 m la cornișă, Regim maxim de înălțime P+1E.

(3) 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.).

13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

(2) 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.).

14. ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) 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 și feroviară.
(2) 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.).
- 15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**
(1) 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.
(2) Orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
(3) 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.
(4) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.
- 16. ÎMPREJMUIRI**
(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
(2) 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.).
- 19. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
C: $P+1^* : POT_{\text{maxim}} = 50\%$
- 20. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
C: $P+1^* : CUT_{\text{maxim}} = 1.0$

III.3. PREVEDERI PRIVIND SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

Conform definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, teritoriul extravilan este suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu / oraș / comună) și limita teritoriului intravilan.

Zonificarea teritoriului extravilan este stabilită în funcție de regimul de folosință al terenurilor și de destinația lor.

Conform articolului 91 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate

de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor (obiective militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.), nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.

Siturile arheologice și zonele lor de protecție sunt evidențiate în planșe. Orice intervenție în aceste zone se va face cu avizul M.C. – D.J.C. Vaslui, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului II articolul II.5. din prezentul R.L.U..

Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

Se interzice construirea în zonele afectate de riscuri naturale.

III.3.1. TA – TERENURI AGRICOLE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare.

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile, amenajările de îmbunătățiri funciare.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, pășuni, fânețe și altele asemenea.

Se pot amplasa pe terenurile agricole din extravilan construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. Se interzice construirea în zona de siguranță a rețelelor de irigații (10,0m stânga și dreapta elementelor rețea). În zonele cu suprafețe irigate, autorizarea construirii se va face doar cu avizul A.N.I.F. – Vaslui.

Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țiteiului și gazului,

conducele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

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

Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I. vor fi realizate în conformitate cu H.G. nr. 62/1996 și O.M.L.P.A.T. / O.M.Ap.N. / O.M.I. / O.S.R.I. nr. 34 / N / M.30 / 3422 / 4221 / 1995.

Autorizațiile de construire pentru investiții situate pe terenuri agricole vor avea la bază acordul autorității competente pentru protecția mediului, al Ministerului Sănătății (pentru obiectivele cu risc pentru populație), precum și aprobarea de folosință definitivă sau temporară a terenurilor agricole.

III.3.2. TF – TERENURI FORESTIERE

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră mai mari de 0,25ha (*conform Codului Silvic – Legea nr. 46/2008, articolul 2*).

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatării silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Construcțiile și amenajările destinate turismului pot fi amplasate numai la liziera pădurii.

III.3.3. TH – TERENURI OCUPATE DE APE

În lungul cursurilor de apă, a digurilor, canalelor, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor, precum și a altor lucrări hidrotehnice se instituie zone de protecție conform legislației în vigoare (*conform Legii Apelor - Legea nr. 107/1996*). Zonele de protecție intră în administrarea deținătorilor lucrărilor de gospodărire a apelor sau îmbunătățiri funciare și aparțin domeniului.

III.4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN

Unități teritoriale de referință (U.T.R.)		Terenuri destinate predominant construirii	Terenuri destinate predominant activităților agricole și forestiere sau ocupate permanent de ape			
			Predominant agricole		Predominant forestiere	Predominant ocupate de ape
			Fără riscuri naturale	Cu riscuri naturale		
			a	b	c	d
1	Terenuri supuse numai protecției patrimoniului construit	1.a	1.b	1.c	1.d	1.e
2	Terenuri supuse numai protecției patrimoniului natural	2.a	2.b	2.c	2.d	2.e
3	Terenuri supuse atât protecției patrimoniului construit cât și patrimoniului natural	3.a	3.b	3.c	3.d	3.e
4	Terenuri fără nici o protecție	4.a	4.b	4.c	4.d	4.e

UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. - 1.a
Iscr
Iscrp
Li
Lip
TA
TAp
Tr
TrDc
TrDcp
TrDn
TrDnp
Trp
U.T.R. - 1.b
Iscr
Iscrp
Li
Lip
TA
TAp
Teap
Teep
TF
TFp
TH
THp
Tr
TrDcp
TrDn
TrDnp
Trp
Ve
Vep
U.T.R. - 1.d

TA
TAp
TF
TFp
Tr
Trp
U.T.R. - 4.a
Av
CS
DS
Gcc
I
Idd
Isa
Isc
Iscr
Iscrp
Isi
Li
Lip
TA
TAp
Tea
Tee
TF
TH
Tr
TrDc
TrDcp
TrDj
TrDn
TrDnp
Trp
Ve
Vep
U.T.R. - 4.b

Av
CS
I
Idd
Iscr
Iscrp
Li
Lip
TA
TAp
Tea
Tee
Teg
TF
TFp
TH
THp
Tr
TrDc
TrDcp
TrDj
TrDn
TrDnp
Trp
Ve
Vep
U.T.R. - 4.d
Iscr
Li
TA
TAp
TF
TFp
TH
Tr

TrDc
TrDj

Trp
Ve

Zone/subzone funcționale	Modalități de intervenție	Indicatori		
		POT	CUT	Hmax
<i>Li</i>	CU+DTAC	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0,60	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0 m la cornișă / streășină, echivalentul a 2 (două) niveluri supratereane max. P+1, 2N.
<i>Lig</i>	CU+DTAC	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0,60	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0 m la cornișă / streășină, echivalentul a 2 (două) niveluri supratereane max. P+1, 2N.

Zone/subzone funcționale	Modalități de intervenție	Indicatori		
		POT	CUT	Hmax
<i>Lcg</i>	CU+DTAC	POT maxim = 40%	CUT maxim = 2,00	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 17,0 m la cornișă / streășină, echivalentul a 5 (șase) niveluri supraterrane max. P+5, 6N.
<i>Ve</i>		Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
<i>Veg</i>		Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
<i>CS</i>		POT maxim = 40%	CUT maxim = 2,0	. P+4, 5N
<i>CSg</i>		POT maxim = 40%	CUT maxim = 1,6	P+2, 3N
<i>DSg</i>	Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376 / MC / M3.556 / 2102 / 667 / C1 / 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.	Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376 / MC / M3.556 / 2102 / 667 / C1 / 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.	Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376 / MC / M3.556 / 2102 / 667 / C1 / 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.	Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376 / MC / M3.556 / 2102 / 667 / C1 / 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.
<i>I</i>	CU+DTAC	60 %	1,20	P+1
<i>Ig</i>	CU+DTAC	60 %	1,20	P+1
<i>Idd</i>	CU+DTAC	60 %	1,20	P+1
<i>Iddg</i>	CU+DTAC	60 %	1,20	P+1
<i>Gcc</i>	CU+DTAC	tehnologic	tehnologic	tehnologic
<i>Gccg</i>		tehnologic	tehnologic	tehnologic

Zone/subzone funcționale	Modalități de intervenție	Indicatori		
		POT	CUT	Hmax
<i>Gcs</i>		tehnologic	tehnologic	tehnologic
<i>Gcsg</i>		tehnologic	tehnologic	tehnologic
<i>Az, Avg</i>		<p>Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare POT maxim = 70%, din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele sub 4000mp. POT maxim = 60%, din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele peste 4000mp. POT maxim = 45%, pentru parcelele sub 4000mp; POT maxim = 35%, pentru parcelele peste 4000mp.</p>	<p>Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare CUT maxim = 1,2 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,0 pentru parcelele peste 4000mp. Pentru parcele având funcțiuni de birouri și administrative CUT maxim = 1,8 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,4 pentru parcelele peste 4000mp.</p>	P+3

Zone/subzone funcționale	Modalități de intervenție	Indicatori		
		POT	CUT	Hmax
<i>Av, Avg</i>		<p>Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare POT maxim = 70%, din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele sub 4000mp; POT maxim = 60%, din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele peste 4000mp.</p> <p>Pentru parcele având exclusiv funcțiuni de birouri și administrative POT maxim = 45%, pentru parcelele sub 4000mp; POT maxim = 35%, pentru</p>	<p>Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare CUT maxim = 1,2 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,0 pentru parcelele peste 4000mp.</p> <p>Pentru parcele având funcțiuni de birouri și administrative CUT maxim = 1,8 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,4 pentru parcelele peste 4000mp.</p>	P+3

Zone/subzone funcționale	Modalități de intervenție	Indicatori		
		POT	CUT	Hmax
		parcelele peste 4000mp.		
<i>As</i>	CU+DTAC	<p>Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare POT maxim = 70%, din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele sub 4000mp; POT maxim = 60%, din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele peste 4000mp. Pentru parcele având exclusiv funcțiuni de birouri și administrative POT maxim = 45%, pentru</p>	<p>Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare CUT maxim = 1,2 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,0 pentru parcelele peste 4000mp. Pentru parcele având funcțiuni de birouri și administrative CUT maxim = 1,8 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,4 pentru parcelele peste 4000mp.</p>	P+3

Zone/subzone funcționale	Modalități de intervenție	Indicatori		
		POT	CUT	Hmax
		parcelele sub 4000mp; POT maxim = 35%, pentru parcelele peste 4000mp.		
<i>Issg</i>		a nu se depăși 60%.	fără a se depăși 1,8.	P+2, 3N
<i>Isc</i>		a nu se depăși 60%.	fără a se depăși 1,8.	P+2, 3N
<i>Isi</i>		a nu se depăși 60%.	fără a se depăși 1,8.	P+2, 3N
<i>Isig</i>		a nu se depăși 60%.	fără a se depăși 1,8.	P+2, 3N
<i>Isag</i>		a nu se depăși 60%.	fără a se depăși 1,8.	P+2, 3N
<i>Iscg</i>		A nu se depăși 60%.	Fără a se depăși 1,8.	P+2, 3N
<i>Iscr</i>		A nu se depăși 60%.	Fără a se depăși 1,8.	P+2, 3N
<i>Iscrg</i>		A nu se depăși 60%.	Fără a se depăși 1,8.	P+2, 3N
<i>Tea</i>	CU+DTAC	tehnologic	tehnologic	tehnologic
<i>Teag</i>	CU+DTAC	tehnologic	tehnologic	tehnologic
<i>Tecg</i>	CU+DTAC	tehnologic	tehnologic	tehnologic
<i>Tee</i>	CU+DTAC	tehnologic	tehnologic	tehnologic
<i>Teeg</i>	CU+DTAC	tehnologic	tehnologic	tehnologic
<i>Tet</i>	CU+DTAC	tehnologic	tehnologic	tehnologic
<i>Tetg</i>	CU+DTAC	tehnologic	tehnologic	tehnologic

Legendă ZRS

- ZRS01 Arie naturală de interes comunitar (Natura 2000)
- ZRS02 Zonă naturală protejată de interes național
- ZRS03 Zonă naturală protejată de interes internațional
- ZRS04 Zonă naturală protejată de interes local
- ZRS05 Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice
- ZRS06 Zonă cu risc de alunecări
- ZRS07 Zonă centrală
- ZRS08 Zonă protecție țărm
- ZRS09 Zonă de risc la inundații
- ZRS10 Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape
- ZRS11 Zonă de protecție lucrări hidrotehnice
- ZRS12 Zonă protecție construcții și rețele tehnico-edilitare
- ZRS13 Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații feroviare
- ZRS14 Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații rutiere
- ZRS15 Zonă de protecție – circulații navale
- ZRS16 Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații aeriene
- ZRS17 Zonă de protecție obiective cu destinație specială
- ZRS18 Zonă de protecție/siguranță SEVESO
- ZRS19 Zonă de protecție sanitară
- ZRS20 Zonă de regenerare urbană
- ZRS21 Zonă de restructurare urbană
- ZRS22 Obiective de utilitate publică
- ZRS23 Circulația terenurilor
- ZRS24 Zonă de protecție rețele de apă
- ZRS25 Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică
- ZRS26 Zonă de protecție rețele de canalizare și ape uzate
- ZRS27 Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale

ZRS28 Zonă de protecție linii telecomunicații
ZRS29 Zonă cu interdicție permanentă de construire
ZRS30 Zonă cu interdicție temporară de construire
ZRS31 Zonă amplasare accent de înălțime
ZRS32 Zonă construită protejată
ZRS33 Alt tip de reglementare sau de restricție

CAPITOLUL IV. ANEXE LA R.L.U.

IV.1. ANEXA Nr. 1 - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

cf. SR 8591-97 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură stabilește următoarele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minimum 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

cf. Ordinul nr. 994 din 09.08.2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119 din 2014

#) Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (ART. 23)

(1) Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.

(2) Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De

asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.

(3) Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare (industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement), în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

#) Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4):

ART. 29

Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

ART. 30

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

ART. 31

Apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc.), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

ART. 32

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.

Art. 33

În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protejare a mediului și sănătății.

ART. 34

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

cf. ORDIN nr. 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I

#) Zonele de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se delimitează după cum urmează:

ART. 15

(1) Pentru o centrală eoliană, zona de protecție este delimitată pe teren de conturul fundației pilonului de susținere, la care se adaugă 0,2 m de jur-împrejur.

(2) Zona de siguranță pentru o centrală eoliană este prezentată în tabelul următor:

Denumirea obiectivului învecinat centralei eoliene	Distanța de protecție (m)	Distanța de siguranță (m)	De unde se măsoară distanța de siguranță
Autostrăzi, drumuri naționale	*1)	200	Marginea construcției *2)
Drumuri comunale și de exploatare	*1)	H *3)+10 m	Marginea construcției *2)
Căi ferate electrificate	*1)	200	Marginea construcției *2)
Linii electrice aeriene de I.T.	*1)	200	Marginea construcției *2)
Linii electrice aeriene de J.T.	*1)	H *3)+10 m	Marginea construcției *2)
Linii aeriene de Tc.	*1)	H *3)+10 m	Marginea construcției *2)
Conducte supraterane de fluide neinflamabile	*1)	H *3)+10 m	Marginea construcției *2)
Conducte supraterane de fluide inflamabile	*1)	200	Marginea construcției *2)
Instalații de extracție petrol și gaze naturale	*1)	200	Marginea construcției *2)
Poduri	*1)	200 *4) H*3)+10 m *4)	Marginea construcției *2)
Baraje, diguri	*1)	200	Marginea construcției *2)
Clădiri de locuit	*1)	300 *5)	Marginea construcției *2)

Denumirea obiectivului învecinat centralei eoliene	Distanța de protecție (m)	Distanța de siguranță (m)	De unde se măsoară distanța de siguranță
Clădiri cu substanțe inflamabile, cu pericol de explozie sau incendiu	*1)	200	Marginea construcției *2)
Aeroporturi	*1)	*6)	Marginea construcției *2)
Instalații de emisie-recepție Tc.	*1)	200	Marginea construcției *2)
Terenuri de sport omologate	*1)	H *3)+10 m	Marginea construcției *2)
Parcaje auto pe platforme în aer liber	*1)	H *3)+10 m	Marginea construcției *2)
*1)	Conturul fundației pilonului de susținere plus 0,2 m împrejur.		
*2)	Pentru o centrală cu mai multe agregate (fermă) se consideră distanța de la agregatul cel mai apropiat de obiectivul învecinat.		
*3)	Înălțimea pilonului plus lungimea paletei.		
*4)	După caz, se iau 200 m dacă peste pod trece un drum național, respectiv H + 10 m, dacă trece o categorie de drum de importanță mai mică.		
*5)	Clădiri răzlețe; pentru mai mult de 5 clădiri se mărește distanța la cel puțin 500 m.		
*6)	Se stabilește cu avizul autorităților competente.		

(3) Se va acorda o atenție specială amplasării centralelor eoliene față de zone cu destinație specială (rezervații naturale, conservare istorică).

(4) Stabilirea amplasării centralelor eoliene în apropierea unor areale de locuit nu trebuie să afecteze prin zgomot, efect de umbră, dominare vizuală.

ART. 16

Pentru o stație electrică de conexiune/transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

1. Zona de protecție este delimitată de împrejurirea instalațiilor, echipamentelor și a anexelor tehnologice ale acestora.
2. Zona de siguranță a stației electrice, ținându-se seama de tensiunea cea mai înaltă a acesteia, se stabilește astfel:
 - a) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV:
 - (i) când stația este de tip exterior, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de împrejurirea stației, pe fiecare latură a acesteia;

- (ii) când stația este de tip interior, este delimitată de suprafața construită a stației;
- b) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 200 kV, respectiv de 400 kV, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 35 m de împrejurimea stației, pe fiecare latură a acesteia.

Nota: zona de siguranță stabilită în condițiile pct. 2 lit. a) (i) (pentru stații electrice cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, de tip exterior) se poate diminua în cazul vecinătății cu clădirile nelocuite și depozitele având categoria de pericol de incendiu D sau E și având gradul de rezistență la foc I sau II, care se pot amplasa, cu acordul titularului de licență/propietarului stației cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, la distanța minimă de 10 m de împrejurimea stației.

ART. 17

Pentru un post de transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

1. Zona de protecție, ținându-se seama de tipul constructiv al postului, se stabilește astfel:

- a) pentru posturi aeriene pe stâlpi zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate;
- b) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;
- c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau construită din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitată de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură;
- d) pentru posturi de transformare subterane, zona de protecție este egală cu proiecția pe sol a perimetrului încăperii postului.

2. Zona de siguranță, ținându-se seama de tipul constructiv al postului, respectiv al echipamentului cu care acesta este echipat, se stabilește astfel:

- a) pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian, respectiv pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție;
- b) pentru orice tip de post de transformare, punct de alimentare, cabina de secționare, prevăzută cu echipament uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție;
- c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabina metalică, în construcție zidită/în anvelopa de beton sau înglobate în clădiri, precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție;

Notă: zona de siguranță, respectiv distanța de siguranță stabilită în condițiile pct. 2 lit. a), se poate modifica, cu acordul titularului de licența/propietarului postului, în cazul vecinătății cu construcții având gradul de rezistență la foc, respectiv cu categoria de pericol de incendiu, conform tabelului următor:

Grad de rezistență la foc al construcțiilor vecine	Distanța de siguranță (m) în raport cu construcții având categoria de pericol de incendiu	
	AB	C
I, II	20	12
III	*	14
IV, V	*	16

* Se stabilesc pe baza unui studiu de risc

ART. 18

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

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

- a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- b) 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- c) 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- d) 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- e) 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

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

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

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

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

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

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

(7) Zonele de siguranță comune pentru liniile electrice aeriene și obiectivele învecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distanțelor de siguranță prezentate în anexele nr. 4a și 4b. din *Ordinul nr. 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I*. La traversări ale obiectivelor de către LEA se vor lua măsuri de siguranță și protecție privitoare la aceasta, conform prevederilor din NTE 003/04/00.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

Distanțele de securitate între conductele (rețelele de distribuție / instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații, conform Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008, modificate prin Ordinul ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă în (m) de la conducta de gaze din PE de:			Distanța minimă în (m) de la conducta de gaze din OL de:	
		pj	pr	pm	pj	pr
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă în (m) de la conducta de gaze din PE de:			Distanța minimă în (m) de la conducta de gaze din OL de:	
		pj	pr	pm	pj	pr
5	Conducte de apă, cabluri electrice de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0
7	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5
8	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
9	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale:					
	- în rambleu	1,5*	1,5*	1,5*	2,0*	2,0*
	- în debleu, la nivelul terenului	3,0**	3,0**	3,0**	5,5**	5,5**

Notă: Distanțele exprimate în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane:

*) De la piciorul taluzului;

**) Din axul liniei de cale ferată.

Conductele, fittingurile și armăturile din PE se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea rețelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

Distanțele de securitate între stațiile sau posturi de reglare sau reglare – măsurare și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008* modificate conf. Ordinului ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate		Distanțele de siguranță [m], pentru stații de capacitate:						
			până la 6.000 m ³ /h		6.000 - 30.000 m ³ /h		peste 30.000 m ³ /h		
			Presiunea la intrare [bar]						
			< 2	2...6	> 6	< 2	2...6	> 6	< 6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile	risc foarte ridicat de incendiu, asociat pericolului de incendiu	7	10	12	11	13	18	22
		rezistență redusă la foc	7	10	15	12	15	20	25
		risc mediu sau redus de incendiu	7	10	12	10	12	15	20
2.	Instalații industriale în aer liber		7	10	13	11	13	18	18
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale)	rezistență mare la foc							
		rezistență mică la foc.	7	10	12	10	12	15	20
4.	Linii de cale ferată :	curentă	20	20	20	20	20	20	25
		de garaj	20	20	20	20	20	20	20
5.	Marginea drumurilor carosabile		4	5	8	4	6	10	6
6.	Linii electrice de înaltă tensiune		20	20	20	20	20	20	20

Art. 3.20 (1) Posturile de reglare sau reglare-măsurare de capacitate până la 1000 m³/h se pot alipi de un perete al clădirii învecinate, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

- a) o lungime care depășește 5 m limitele stației în ambele direcții;
- b) o înălțime de 3 m, deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate la alin. (1), acestea pot fi reduse cu max. 50% pentru lit. a) și cu max. 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una dintre următoarele soluții tehnice:

- a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze;
- b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care în amonte se întrerupe furnizarea gazelor naturale.

Art. 3.21 Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 m³/h, distanța minimă de securitate față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

Distanțele minime de siguranță dintre depozitele de gaz petrolier lichefiat cu recipiente fixe supraterane și obiectivele învecinate*, conform *Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) I 31 – 1999*, sunt următoarele:

Nr. Crt.	Obiective	≤ 3000	3001... 5000	5001... 15000	15001... 30000
1	Autocisternă	3	3	5	7,5
2	Clădiri de locuit și anexe, spații de producție, ateliere, depozite (altele decât cele cu regim special)	5	7,5	10	15
3	Clădiri publice: săli de spectacole, hoteluri, școli, spitale, biserici, birouri, clădiri administrative, inclusive prizele de aer ale acestora, canalizări, alte obiective cu destinație similară	15	15	20	30
4	Linii electrice de joasă și medie tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	15	20	30	35
5	Linii înalte de înaltă tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	20	20	25	30
6	Limita de proprietate	3	5	10	15

* Distanțe în metri, capacități în litri

Notă: Distanțele menționate la punctele 2,3 și 6 pot fi micșorate cu 50% în cazul construirii unui zid antifoc, rezistent la explozie, la limita împrejuririi depozitului, pe direcția obiectivului considerat

TRANSPORTURI RUTIERE

Cf. Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor (republicată), Anexa nr. 1:

#) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

#) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

#) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

#) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

#) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificările și completările ulterioare, au fost modificate după cum urmează prin Ordinul MS nr. 1257 din 10 aprilie 2023:

Articolul 11

(1) Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- b) complexuri industriale de porci și păsări;

- c) spitale veterinare;
- d) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- e) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- f) abatoare;
- g) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- h) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- i) platforme pentru depozitarea deșeurilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- j) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- k) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);
- l) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- m) stații de epurare de tip modular (containerizate);
- n) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
- o) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
- p) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
- q) crematorii umane;
- r) autobazele serviciilor de salubritate;
- s) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- t) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- u) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
- v) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;
- w) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);
- x) parcuri eoliene;
- y) cimitire și incineratoare pentru animale de companie;

⁽¹⁾ Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la alin. (1) lit. a) și b), 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. (2), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

⁽²⁾ 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 solicita 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 diagnostic, centrelor multifuncționale, ambulatoriilor de specialitate, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m."

Art. 20.

(1) Distanțele prevăzute la art. 11 alin. (1) pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății publice elaborate de persoane fizice și juridice specializate, certificate conform metodologiei de efectuare a studiilor de impact asupra sănătății, aprobată de către ministrul sănătății.

(2) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru proiectele supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pe baza memoriului de prezentare întocmit conform conținutului-cadru prevăzut în anexa nr. 5 la Metodologia de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private, aprobată prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor, al ministrului administrației și internelor, al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 135/76/84/1.284/2010, a certificatului de urbanism emis în condițiile legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a planurilor-anexă la acesta, a unui raport privind calitatea factorilor de mediu posibil afectați, precum și a altor documente/studii relevante.

(3) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru activitățile existente în cadrul procedurii de emiteră a autorizației de mediu pe baza fișei de prezentare și declarației întocmite de titularul activității în conformitate cu conținutul-cadru din anexa nr. 2 la Procedura de emiteră a autorizației de mediu, aprobată prin Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.798/2007, cu modificările și completările ulterioare, și a unui raport privind calitatea factorilor de mediu posibil afectați.

(4) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru activitățile care intră sub incidența prevederilor legislației privind emisiile industriale, în cadrul procedurii de emiteră a autorizației integrate de mediu, pe baza documentației întocmite în conformitate cu cerințele art. 12 din Legea nr. 278/2013 privind emisiile industriale, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Concluziile evaluării impactului asupra stării de sănătate a populației se integrează corespunzător în raportul privind impactul asupra mediului/bilanțul de mediu/raportul de amplasament elaborat în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, procedura de

emitere a autorizației/autorizației integrate de mediu și sunt menționate în acordul de mediu și autorizația de mediu, autorizația integrată de mediu, după caz.

(6) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru unitățile prevăzute la art. 11 alin. (1), art. 5 alin. (1)-(3) și pentru orice situații specifice gospodăriilor neprevăzute la art. 15, precum și pentru obiective și/sau activități care nu sunt supuse prevederilor legislației privind protecția mediului, dacă se apreciază că produc riscuri asupra sănătății populației.

(7) În cazul obiectivelor de interes național sau care pot determina poluare transfrontalieră, evaluarea impactului asupra sănătății populației se face de către Institutul Național de Sănătate Publică prin structurile sale."

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

cf. Legii nr. 310 din 2004 pentru modificarea și completarea Legii apelor nr. 107 din 1996, Anexa 2

#) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

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

#) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafața, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5. din Lege

#) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

#) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:

- 4 m spre interiorul incintei.

#) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite:

- 3 m.

#) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m):

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale: 20 m în jurul acestora
- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice: 2 m în jurul acestora
- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor: 1 m în jurul acestora

Nota 1: zonele de protecție se măsoară astfel:

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

Nota 2: zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății.

**ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER AFERENTĂ
ADUCȚIUNILOR (APEDUCTELOR) DE ALIMENTARE CU APĂ**

cf. Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

#) Măsurile cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție sunt următoarele:

ART. 21.

(1) Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:

- a) utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- b) utilizării substanțelor fitosanitare;
- c) irigațiilor cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d) amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e) pășunatului și însilozării nutrețurilor;
- f) amplasării de sere și de iazuri piscicole.

(2) În vederea respectării prevederilor alin. (1) deținătorii și/sau operatorii captărilor de ape subterane, cu excepția celor prevăzute la art. 14 din *Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*, vor întocmi și vor ține la zi un inventar al folosinței terenurilor aflate în zona de protecție sanitară cu regim de restricție a captărilor respective.

ART. 22.

În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21 alin. (1) de mai sus, pe aceste terenuri sunt interzise:

- a) amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
- b) amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- c) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- d) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- e) vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;
- f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcămant și/sau de răcire;
- g) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
- h) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
- i) amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- j) spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
- k) transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

#) Măsurile cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever sunt următoarele:

ART. 24.

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

ART. 25.

În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane, precum și în partea de pe mal a zonelor de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru sursele de apă de suprafață, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și:

- a) amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;
- b) efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel;
- c) depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatarea sursei și a instalațiilor. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preveni pătrunderea în sol a oricăror substanțe poluante;
- d) traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare.

ART. 26

În zonele de protecție sanitară cu regim sever, instituite pentru apele de suprafață, sunt, de asemenea, interzise:

- a) deversarea de ape uzate, chiar dacă sunt epurate;
- b) navigarea și acostarea de ambarcațiuni, oprirea acestora și acostarea plutelor și a lemnului flotant, în alte condiții decât cele stabilite la instituirea zonei de protecție sanitară cu regim sever;
- c) pescuitul și scăldatul;
- d) recoltatul gheții și morăritul pe apă, precum și adăparea animalelor.

ART. 27.

În zona de protecție sanitară cu regim sever se vor lua următoarele măsuri de protecție:

- a) nu sunt permise nici un fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului;
- b) terenul aferent zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi protejat împotriva eroziunii și inundațiilor, toate lucrările vechi de excavații deschise și galerii, canale, puțuri, foraje, palnii de explozii vor fi asigurate pentru prevenirea infiltrării apelor cu potențial poluant.

ART. 28

(1) Terenurile agricole cuprinse în zonele de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă.

(2) Pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:

- a) utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
- b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
- c) culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
- d) pășunatul.

ART. 29

Lucrările și instalațiile de captare a apei vor fi apărute împotriva inundațiilor prin lucrări specifice, conform normelor tehnice în vigoare, iar în cazul captărilor de mal întreaga arie aferentă zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi îndiguită, cu respectarea normelor tehnice specifice.

#) Măsurile referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor sunt următoarele:

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 rețelelor 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.