

**PROIECTANT GENERAL
S.C. TOPOGEOTEHNICS S.R.L.**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM
S.C. LANDSCHAFT CONSULTING S.R.L.**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM
S.C. ARHITECTIS TRUST S.R.L.**

Actualizare Plan Urbanistic General Comuna STEFAN CEL MARE JUDETUL VASLUI

Volum II: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiect nr. 174/2015

Faza de proiectare: P.U.G.

Beneficiar:

**U.A.T. STEFAN CEL MARE, CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI STEFAN
CEL MARE, JUDEȚUL VASLUI**

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

VERIFICATOR PROIECT: Arh. Ladislau Lăcătușu

ȘEF PROIECT: Arh. Ladislau Lăcătușu

COLECTIV DE ELABORARE:

Arh. Ladislau Lăcătușu

Dr.Geog. Paul Vieru

BORDEROU

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

- ZONA DE LOCUINȚE
- ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
- CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR- BANCARE ȘI ASIGURĂRI
- UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT
- UNITĂȚI SANITARE
- UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ
- UNITĂȚI DE CULT
- UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII
- UNITĂȚI SPORT ȘI AGREMENT
- UNITĂȚI PENTRU TURISM
- ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE/UNITĂȚI AGRICOLE
- ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE
- ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT
- ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN

- TERENURI AGRICOLE
- TERENURI FORESTIERE
- TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
- TERENURI NEPRODUCTIVE

VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

LOCALITATEA	UTR	ZONE FUNCTIONALE – POT; CUT
STEFAN CEL MARE	1	ZONA CENTRALA – 80%; 2,40
	1	ZONA SERVICII: SPITAL – 20%; 0,60
	1, 2	ZONA GOSPODARIE - CIMITIR – 0; 0
	1, 2	ZONA LOCUINTE – 40%; 1,20
	1, 2	ZONE VERZI – 0; 0
	1, 2	ZONA INDUSTRIALA – 50%; 1,00
	1, 2	ZONA SERVICII – 70%; 2,10
	1, 2	ZONA AGRO-ZOO – 50%; 1,00
	2	ZONA LOCUINTE (alunecari)– 15%; 0,15

LOCALITATEA	UTR	ZONE FUNCTIONALE – POT; CUT
CANTALARESTI	3	ZONA GOSPODARIE - CIMITIR – 0; 0
	3	ZONA LOCUINTE – 40%; 1,20
	3	ZONE VERZI – 0; 0
	3	ZONA SERVICII – 70%; 2,10
	3	ZONA AGRO-ZOO – 50%; 1,00
	3	ZONA INDUSTRIALA – 50%; 1,00

LOCALITATEA	UTR	ZONE FUNCTIONALE – POT; CUT
MUNTENESTI	4	ZONA GOSPODARIE - CIMITIR – 0; 0
	4	ZONA LOCUINTE – 40%; 1,20
	4	ZONE VERZI – 0; 0
	4	ZONA SERVICII – 70%; 2,10

LOCALITATEA	UTR	ZONE FUNCTIONALE – POT; CUT
BIRZESTI	5	ZONA GOSPODARIE - CIMITIR – 0; 0
	5	ZONA LOCUINTE – 40%; 1,20
	5	ZONE VERZI – 0; 0
	5	ZONA SERVICII – 70%; 2,10
	5	ZONA AGRO-ZOO – 50%; 1,00
	5	ZONA INDUSTRIALA – 50%; 1,00

LOCALITATEA	UTR	ZONE FUNCTIONALE – POT; CUT
CALUGARENI	6	ZONA GOSPODARIE - CIMITIR – 0; 0
	6	ZONA LOCUINTE – 40%; 1,20
	6	ZONE VERZI – 0; 0
	6	ZONA SERVICII – 70%; 2,10

LOCALITATEA	UTR	ZONE FUNCTIONALE – POT; CUT
BRAHASOIA	7	ZONA GOSPODARIE - CIMITIR – 0; 0
	7	ZONA LOCUINTE – 40%; 1,20
	7	ZONE VERZI – 0; 0
	7	ZONA SERVICII – 70%; 2,10

LOCALITATEA	UTR	ZONE FUNCTIONALE – POT; CUT
MARASENI	8	ZONA GOSPODARIE - CIMITIR – 0; 0
	8	ZONA LOCUINTE – 40%; 1,20
	8	ZONA VERZI – 0; 0
	8	ZONA SERVICII – 70%; 2,10

VERIFICAT,
Arh. Urb. Ladislau Lăcătușu

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul U.A.T. STEFAN CEL MARE, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Normele cuprinse în prezentul **Regulament** sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ ale comunei.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic General al Comunei STEFAN CEL MARE**, Județul Vaslui.

Regulamentul Local de Urbanism constituie **act de autoritate al Administrației Publice Locale**.

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

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei STEFAN CEL MARE stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996, republicată în 2002.

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000 și GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al Comunei STEFAN CEL MARE se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborării PUG-ului și aprobate conform legii.

Proiectul PUG aprobat conform legii, se constituie într-un instrument la îndemâna Consiliului Local STEFAN CEL MARE / Primăria Comunei STEFAN CEL MARE și are o valabilitate de la 5 la 10 ani.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu **Regulamentul Local de Urbanism** aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, **în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității** (Legea nr.2/1968; H.G. nr.65/07.03.2004).

Intravilanul se referă la localitățile STEFAN CEL MARE, STEFAN CEL MARE Deal și Chetrești și celelalte trupuri aflate în teritoriul administrativ al Comunei STEFAN CEL MARE.

Intravilanul aprobat conform planșelor de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE: **3.1 – 3.5**, a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

Suprafața intravilanului localităților componente ale comunei și trupurilor la data reactualizării PUG-ului era de 661,06 ha.

Zonificarea funcțională a Comunei STEFAN CEL MARE s-a stabilit în conformitate cu planșele de REGLEMENTĂRI URBANISTICE ale PUG-ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planșelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; **UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/și omogenitate funcțională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc).**

Deci, regulile de construire în intravilanul localităților componente ale Comunei STEFAN CEL MARE care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **8 unități teritoriale de referință** care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG.

Autorizarea directă se va face, până la aprobarea PUG, **numai** în condițiile stabilite de către Regulamentul General de Urbanism (RGU) - vezi cap.IV, art.36, 38 și 39 din R.G.U.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform **planșei nr. 1** de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al U.A.T. STEFAN CEL MARE și se supun prevederilor **art. 3** din **Regulamentul General de Urbanism** (denumit în continuare RGU).

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al Comunei STEFAN CEL MARE, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată în 2001), a Legii nr. 177 / 2015 pentru completarea Legii nr. 50/1991 și a Legii 18/1991 (republicată în 1998). **Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.**

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor **art.4** din Regulamentul General de Urbanism și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonării funcționale** stabilite prin Planul Urbanistic General. Conform prevederilor **art. 20** din Legea nr.50/91 republicată în 2001, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire ". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritorial de cadastru și publicitate imobiliară.

Suprafețele împădurite din U.A.T. STEFAN CEL MARE s-au delimitat conform **planșei 1.** de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.5** din **RGU**. Suprafața ocupată de păduri raportată la totalul suprafeței administrative este de 473,00 ha, adică 18,27%.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată **este interzisă**, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic - Legea nr. 46/2008; Legea nr. 133/2015 pentru modificarea și completarea Codului Silvic și Legea 141/1999 pentru aprobarea O.G. nr. 96/1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc.) **poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii** și pentru care se solicită autorizație de construire, se va **obține** avizul Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor.

Resursele de apă ale U.A.T. STEFAN CEL MARE sunt puse în evidență în cadrul **planșei 1.** de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, a **planșelor** de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și sunt detaliate în cadrul Memoriului General. Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 - **art. 8** - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele Ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentațiilor tehnice.

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

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

În ceea ce privește instituirea zonei de protecție cu regim sever pentru stațiile de pompare a apei, conform Hot. 930/2005 se vor respecta următoarele limite minime:

- captări de izvoare min. 50m;
- stații de pompare, 10m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20m de la zidurile exterioare ale instalațiilor;

- rezervoare îngropate, 20m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, 10m de la generatoarele exterioare ale acestora.

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

Punerea în evidență a zonelor cu **alunecări de teren** s-a făcut în cadrul PUG-ului. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea Consiliului Județean VASLUI, cu avizul organelor de specialitate. Oficiul Județean pentru Studii Pedologice și Agrochimie VASLUI (OSPA) având la bază Studiul privind Caracterizarea Agrochimică a Solurilor pe 2014.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor **art.10** din **R.G.U.** În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare.

Construcțiile nu se vor amplasa la mai puțin de 1.5 h (h = adâncimea văii) față de marginea teraselor sau ravenelor. Nu se vor executa construcții în zone de albie sau lunci.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de **zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică** conform **art.11** din **RGU**.

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20Kv) și înaltă tensiune (110Kv) este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată de la deviația maximă a conductorului electric de minim 6,00m respectiv 20,00m(pe verticală).

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate SC DELGAZ-GRID SA - VASLUI.

În cazul în care apar cereri pentru autorizarea de construcții generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile **alin.(2) al art.12 din RGU** (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de

teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu. Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, care abrogă Legea nr. 137/1995. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de "Normele de igienă și sanitate publica privind mediul de viața a populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din februarie 2014.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile **RGU și sunt în funcție de specificul construcțiilor.**

Orientarea față de punctele cardinale. La autorizarea construcțiilor se va ține seama, **pe cât posibil**, de prevederile **art.17** din **RGU** (Anexa 3). În mod special, pentru construcțiile de locuințe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile **art.18** din **RGU**.

Zonele de protecție ale drumurilor în afara localităților – extravilan - sunt de 22m până în ax, în cazul drumurilor naționale, 20,00m până în ax, în cazul drumurilor județene și 18,00m până în ax, în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 și Ord. nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerul Transporturilor pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, **solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate** (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, în conformitate cu scrisoarea comună A.N.D. și I.G.P. - Direcția Poliției Rutiere București privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea PUG-urilor, **distanța între gardurile/imprejmuri sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului național și a drumului județean va fi de minim 24m**; în cazul

drumurilor comunale distanța minimă va fi de **20m** și de **15,0 - 16,5m** în cazul **străzilor interioare** (vezi profil transversal caracteristic).

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniul public și limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile **art. 23** din **R.G.U.**

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile **art.24** din **R.G.U.** și din **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu **ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000** și **Codul civil** cu modificările și completările ulterioare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (1,9 m - H/2)**, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza **avizului** Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Podul Înalt" al Județului Vaslui.

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 7,0m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. **Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri (H/2), dar nu mai puțin de 3,0m.**

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4,0m.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări :

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streășinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- dacă una din construcții are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coamă a celei mai înalte din clădiri, dar nu mai puțin de 3m;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc., se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanță care să respecte normele de igienă și cele PSI;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul E-ON Moldova, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile. Se vor respecta prevederile **art.25** din **RGU**, precizările din **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU**

ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000 și Codul civil.

Având în vedere că autoritățile locale eliberează, în principal, autorizații pentru locuințele situate în intravilan, la locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1. din ANEXA Nr.4 la **R.G.U.** prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție. În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Podul Inalt" al Județului Vaslui.

Accese pietonale. Se vor respecta prevederile **art.26** din **R.G.U.** precizările din GHID și Codul civil, prevede că proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică - situație care poate fi des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute în adâncime - poate reclama o trecere pe lotul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

La realizarea de rețele edilitare pe teritoriul comunei se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor **art.13** și **art.28** din **R.G.U.**

În cazul comunei STEFAN CEL MARE care are alimentare parțială cu apă, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura **Programelor guvernamentale de dezvoltare a localităților rurale**, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea. În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile **art.30** din **RGU** și detaliierile din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

În cazul parcelelor, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 8,0m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 12,0m (locuințe izolate cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesionării, se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

Se vor respecta prevederile RGU care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150m² pentru clădiri înșiruite sau 200m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol); suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire specific comunei STEFAN CEL MARE). Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v.art.31 - R.G.U.).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza **criteriilor de funcționalitate**, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

În general, în cadrul comunei STEFAN CEL MARE se recomandă construcții cu **max. 3 nivele, P+2 - cu înălțime de cca. 12m la cornișă.**

Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile **art.32** din **R.G.U.**

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/93 (și proiect nr.6970/N/ 1992 – URBAN PROIECT) și cu respectarea prevederilor **art.33** și Anexa nr.5 – **R.G.U.**

Spații verzi. Se vor respecta prevederile **art.34** și Anexa 6 din **R.G.U.**

Împrejuriri. Se vor respecta prevederile **art. 35** din **R.G.U.** și se va da o deosebită importanță împrejuririlor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejurirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

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

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014. **Distanțele minime de protecție sanitară** între o serie de activități care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul comunei STEFAN CEL MARE, vor fi:

- cimitire existente / cimitire nou infiintate - 50m / 100m
- captări de izvoare minim - 50m;
- stații de pompare - 10m de la zidurile exterioare a clădirilor;
- instalații de tratare - 20m de la zidurile exterioare a instalațiilor;
- rezervoare îngropate - 20m de la zidurile exterioare a clădirilor;
- aducțiuni - 10m de la generatoarele exterioare a acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție - 3m.
- diguri de-a lungul râurilor spre cursul apei - 10m și spre zona incintelor -4m.
- fermă de animale - 200m;
- stații de epurare - 300 m;
- surse de apă de suprafață - 100m în amonte și - 25 m în aval.

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de societăți sau persoane fizice acreditate de Ministerul Mediului Apelor și Pădurilor.

La amplasarea noilor obiective se va ține seama de aceste distanțe. În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor **perdele de protecție** formate din terenurile agricole existente limitrofe cimitirelor, în funcție de terenurile libere existente. **Dacă există construcții amplasate în interiorul zonelor de protecție, la acestea se vor autoriza numai reparații curente. Nu se vor mai autoriza construcții noi.**

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele 3.1 - 3.5 de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea unităților teritoriale de referință.

Fiecare zonă funcțională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul comunei STEFAN CEL MARE, pe teritoriul intravilanului, au fost identificate următoarele **zone funcționale**:

- **Zona pentru locuințe;**
- **Zona instituții publice, servicii, inclusiv biserici;**
- **Zona pentru unități agricole/industriale, depozitare;**
- **Zonă de parc, sport, turism, recreere, rezervații naturale, protecție;**
- **Zona gospodărie comunală și cimitire;**
- **Zona pentru echipare tehnico-edilitară;**
- **Zona pentru căi de comunicație rutieră.**

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

Zona de locuințe cu subzonele:

- locuințe individuale cu maxim P+2E;
- locuințe propuse;

Zona de instituții publice cu subzonele:

- administrative și servicii;
- învățământ și educație;
- sanitare;
- cultură;
- culte;
- comerciale;
- turism;
- prestări servicii;

Zona pentru unități agricole / industriale, depozitare

- Zona unităților de producție industrială
- Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:
- Microferme zootehnice.

Zona de parcuri și plantații cu subzonele:

- spații plantate publice;
- spații plantate pentru protecția infrastructurii;
- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- plantații forestiere.

Zona de gospodărie comunală și cimitire cu subzonele:

- cimitire;
- puncte de colectare selectivă a deșeurilor.

Căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:

- drumuri naționale;
- drumuri județene;
- drumuri comunale;
- căi rutiere propuse pe trasee noi;
- căi feroviare.

Zona de construcții aferente echipării tehnico – edilitare cu subzonele:

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- stații reglare gaze naturale;
- stație de epurare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

ZONA DE LOCUINȚE

Tipurile de subzone

- locuințe individuale cu maxim P+2E;
- locuințe propuse.

Funcțiunea dominantă a zonei

- Locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

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

Utilizările permise:

- Construcții de locuințe;
- Construcții de anexe gospodărești;
- Modernizări și reparații la clădiri existente;
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

Utilizări permise cu condiții:

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

Interdicții temporare

- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;

- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

Interdicțiile permanente

- În zonele de **protecție a rețelelor electrice**;
- În zonele de **protecție a rețelelor de transport gaz** ;
- În zona **protecției albiilor** – în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - în aceste zone aflate la limita cimitirelor nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente și 100 metri în cazul cimitirelor noi.
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei;
- În zonele cu locuințe amplasate pe **terenuri cu riscuri naturale previzibile** - zone cu inundații – care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor;
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime – 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

- Aliniamentul lateral va fi la minim 3,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine;

- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12m posibil, min.7,00m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

Amplasarea față de drumurile publice

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Accese carosabile

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile în interiorul zonei de parcelate cu lungimi de max. 25 m. vor avea o lățime de min. 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30m, o singură bandă de 3,5m lățime, cele cu o lungime de max. 100m, min.2 benzi (7m.), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

Accese pietonale

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii sau obiceiului);

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noii consumatori la rețelele existente;

- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

Înălțimea construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.

Procentul de ocupare al terenului

- **POT** – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.
- POT - ul maxim va fi de:
 - 40% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;
 - 15% pentru zonele de versant, cu risc de alunecări;

Coeficientul de utilizare al terenului

- **CUT**- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, **coeficientul de utilizare a terenului- CUT**, poate fi:
 - Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile

- 2,1 mp ADC/mp teren pentru P+2
- 1,2 mp ADC/mp teren pentru P+2 (ADC = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor)
- 0,8 mp ADC/mp teren pentru P+1
- 0,4 mp ADC/mp teren pentru parter
- Pentru zonele de versant
 - 0,15 mp ADC/mp teren pentru P+M

Parcaje

- Câte un loc de parcare la 1 – 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu în funcție de gradul de motorizare;
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 – 100%.

Spații verzi și plantate

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Tipurile de subzone funcționale

- administrative și servicii;
- învățământ și educație;
- sanitare;
- cultură;

- culte;
- comerciale;
- turism;
- prestări servicii.

Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții publice și servicii de interes general.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

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

Utilizările permise

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

Utilizări permise cu condiții

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)

Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), se recomandă întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal;
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

Interdicțiile permanente

- În subzonele cu **inundații**, care vor fi delimitate prin Hotărârea Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente;
- În zonele de **protecție a rețelelor electrice**;
- În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor**- în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zona **protecției albiilor** – în aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

Principii, reguli și norme pentru:

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR- BANCARE ȘI ASIGURĂRI

Principii:

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

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public;
- Accese pietonale și carosabile;
- Echipare tehnico- edilitară;
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu etc.;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

Norme:

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

UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Principii:

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

Reguli:

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

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	Populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Școli primare și gimnaziale	Populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 loc.	Zone 3.000- 12.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	Populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

UNITĂȚI SANITARE

Principii:

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

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate;
- Evitarea terenurilor impropriei construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți;
- Echiparea tehnico-edililtară;
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igiena și de protecție împotriva incendiilor;
- Amenajarea spațiilor plantate.

Norme:

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

UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ

Principii:

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

Reguli:

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

Norme:

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

UNITĂȚI DE CULT

Principii:

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

Reguli:

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

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populație aparținând Comunei STEFAN CEL MARE confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	total localitate	Nenormabil	2,0-2,5 m

UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII

Principii:

- Amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public;
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție;

Reguli:

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

Norme:

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

UNITĂȚI DE SPORT ȘI AGREMENT

Principii:

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

Reguli:

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

Norme:

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

UNITĂȚI PENTRU TURISM

Principii:

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

Reguli:

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

Norme:

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor;

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

Parcelarea

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

Înălțimea construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Procentul de ocupare al terenului

- Se va respecta POT maxim – 30%
- Construcții de învățământ - 25% teren ocupat cu construcții;
 - 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori);
- Construcții de sănătate – maxim 20% zonă ocupată de construcții, diferența – accese, zonă verde cu rol decorativ și de protecție.

Parcaje

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

Spatii verzi și plantate

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

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;

ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / UNITĂȚI AGRICOLE

Tipuri de activități

Zona unităților de producție industrială

Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- servicii, utilaje agricole;
- microferme zootehnice;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Unități agricole, industriale și de depozitare;
- Locuințe și funcțiuni complementare în cazul microfermelor zootehnice;

Funcțiunile complementare admise ale zonei

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

Utilizările permise

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

Utilizări interzise

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

Condiții de amplasare și conformare

- În condițiile apariției de noi unități agricole sau prestatoare de servicii, în perioada de valabilitate a P.U.G., toate condițiile de amplasare și conformare se vor stabili prin studii de specialitate necesare (planuri urbanistice zonale - PUZ);
- La autorizarea noilor construcții se va ține seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe ;

ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Tipurile de subzone funcționale

- drumuri naționale;
- drumuri județene;
- drumuri comunale;
- căi rutiere propuse pe trasee noi;
- căi feroviare;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație și construcții aferente **existente**.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

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

Utilizările permise

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;

- Întreaga rețea de strazi din intravilan aparținând domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 -"Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale".
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

Utilizări interzise

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

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de "**NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITAȚI URBANE** " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:
 - Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - **5m**;

- Parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - **25m**;

Împrejmuiri

- Parcajele publice să fie plantate și înconjurată de garduri vii de 1,20m înălțime.

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

Tipuri de subzone funcționale

- spații plantate publice;
- spații plantate pentru protecția infrastructurii;
- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- plantații forestiere.

Funcțiunea predominantă a zonei

- Spații plantate, amenajate sau naturale;

Funcțiunile complementare admise ale zonei

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

Utilizările permise

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe;
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;

- Plantații decorative și de odihnă în zona centrală;
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.

Utilizări permise cu condiții

- Construcții compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafață cu elaborarea prealabilă a documentației PUD ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării PUD;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetație perenă, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizare a ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

Utilizări interzise

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

Amplasament

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

ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Tipuri de subzone funcționale:

- cimitire;

Funcțiunea predominantă a zonei:

- Gospodărie comunală în cazul cimitirelor;
- Puncte de colectare selectivă a deșeurilor cof. O.U.G. nr. 195/2005. Acestea vor fi dimensionate astfel încât să permită amplasarea unui număr de eurocontainere necesare implementării unei colectări selective, așa cum este prevăzut în SR 13387/1997.
- Locuințe și funcțiuni complementare.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

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

Utilizările permise

- Cimitire – funcția specifică și cea complementară;

Utilizări permise cu condiții

- Cimitire –agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.

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

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărie comunală, trebuie să țină seama de **distanța minimă de protecție sanitară** între fostele rampe de gunoi (care conf.O.U.G. nr. 195/2005 sunt în curs de ecologizare odată cu închiderea / dezafectată lor începând cu anul 2009) și zonele construite, respectiv **1000m**. Această distanță poate fi modificată pe baza unui **studiu de impact avizat de către Agenția Pentru Protecția Mediului Vaslui**.

Interdicții permanente

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

Amplasament

- Cimitire la marginea localității;
- Closete și fose septice în gospodăria la min. 30m față de sursele de apă – (fântâni).
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Orice alte condiții de amplasare și conformare se stabilesc în baza documentațiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) și/sau alte studii de specialitate.
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului.

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

- Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Amplasarea punctelor de colectare selectivă a gunoierii astfel încât funcțiunea compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierii stradale;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierii, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Tipurile de subzone funcționale

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare - propunere;
- stații reglare gaze naturale propunere;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Utilizările permise

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

Utilizări permise cu condiții

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei trebuie să țină seama de:
 - Distanțele minime de protecție sanitară;
 - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Utilizări interzise

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

Zone de protecție instituite

- Rețele electrice de medie tensiune (**20KV**) au zona de protecție de **24m**.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (**110KV**) au zona de protecție de **36m**.

- In cadrul acestor zone se va cere **avizul** de specialitate de la S.C. E-ON MOLDOVA S.A.;
- Rețele de transport gaze naturale au zona de protecție de 50m.
- Pentru construcțiile situate în interiorul acestei zone se va cere **avizul** de specialitate de la DEL GAZ GRID GAZ SA Mediaș.
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

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

– TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei nr. 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art.3** din **RGU**.

Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", fără a primi o delimitare ca trup al localității.

În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

– TERENURI FORESTIERE

Suprafețele împădurite s-au delimitat conform planșei nr. 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.5** din **R.G.U**.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor prin Regia Națională a Pădurilor.

– TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

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

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă "Apele Române", împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

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

– TERENURI NEPRODUCTIVE

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

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Notă: Dacă pe planșele de la pct. VI nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, REGULILE DE BAZĂ de la cap.II, prescripțiile din R.G.U. aprobat cu HG525/1996 și precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. NR.21/N/2000.

ZONA CENTRALĂ

Comuna STEFAN CEL MARE - UTR 1

CARACTERUL ZONEI

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

Existent:

- Primărie;
- Poliție;
- Școală;
- Cămin cultural;
- Dispensar veterinar;
- Biserica;
- Magazine mixte;
- Moara
- Căi de comunicație rutieră;
- Locuințe P si P+1;

Propus:

- Dispensar uman;
- Locuințe P, P+1, P+2;
- Reabilitări, modernizări la construcțiile existente;

- Puncte de colectare selectivă a deșeurilor;
- Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1+M, P+2 cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statutului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietatea privată a

persoanelor fizice în domeniul proprietății private a primăriilor se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/și a celor admise;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca, la nivelul parterului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni [i iununda]ii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;

- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă.

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- drum național – 26,00 m între garduri sau construcții;
- drum județean – 24,00 m între garduri sau construcții;
- drum comunal – 20,00 m între garduri sau construcții;
- gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- albie – 15 m;
- cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- LEA – conform aviz DEL GAZ GRID SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m

- În zona drumurilor județene se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
- minim 24,00m - drumurile județene (minim 12,00m din ax)
- În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
- minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax)

În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate: conform PUZ.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;

- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel mult P + 3E niveluri;

- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streășină sau atic a clădirii va fi de minim 6 m și maxim 16 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **80%** pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 80% numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu și Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean VASLUI.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **2,40** mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Se va admite, de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean VASLUI.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice care vor avea la bază minim 2 foraje pe fiecare parcelă (amplasament sau obiectiv în parte) și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

Comuna STEFAN CEL MARE - UTR 2

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

- Cămin cultural;
- Biserică;
- Magazine mixte;
- Căi de comunicație rutieră;
- Locuințe P, tip rural;

Propus:

- Locuințe P, P+1;+2, tip rural;
- Reabilitări, modernizări la construcțiile existente;
- Puncte de colectare selectivă a deșeurilor conf. O.U.G. NR. 195/2005;
- Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1+M, P+2 cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statutului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietatea privată a persoanelor fizice în domeniul proprietății private a primăriilor se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/și a celor admise;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;

- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca, la nivelul parterului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni [iununda]ii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă.

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- drum national – 26,00 m între garduri sau construcții;
- drum județean – 24,00 m între garduri sau construcții;
- drum comunal – 20,00 m între garduri sau construcții;
- gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- albie – 15 m;
- cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- LEA – conform aviz DEL GAZ GRID MOLDOVA SA;

- 24m. zona de protecție la 20KV
- 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m
- În zona drumurilor județene se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
 - minim 24,00m - drumurile județene (minim 12,00m din ax)
- În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
 - minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax)

În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate: conform PUZ.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel mult P + 2E niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streașină sau atic a clădirii va fi de minim 6 m și maxim 16 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;

- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 2,10 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Se va admite, de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean VASLUI.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice care vor avea la bază minim 2 foraje pe fiecare parcelă (amplasament sau obiectiv în parte) și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

ZONA CU INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

CARACTERUL ZONEI

Comuna STEFAN CEL MARE - UTR 1, UTR 2, UTR 5

Zona se compune din funcțiuni de învățământ: școli și grădinițe.

Existent:

- Scoli
- Gradinite

Propus:

- Reabilitări, modernizări la construcțiile existente;
- Puncte de colectare selectivă a deșeurilor;
- Amenajarea de spații verzi, teren sport;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală – scoli si gradinite;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase P, P+1;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete etc.);
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statutului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietatea privată a persoanelor fizice în domeniul proprietății private a primăriilor se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/și a celor admise;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se admit servicii comerciale, numai în baza legislației sanitare în vigoare.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni [iununda]ii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;

- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă.

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- drum județean – 24,00 m între garduri sau construcții;
- drum comunal – 20,00 m între garduri sau construcții;
- gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- albiu – 15 m;
- cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- LEA – conform aviz DEL GAZ GRID MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m
- În zona drumurilor județene se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
- minim 24,00m - drumurile județene (minim 12,00m din ax)
- În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
- minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax)

În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate: conform PUZ.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel mult P + 2E niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streășină sau atic a clădirii va fi de minim 6 m și maxim 16 m;

- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **25%** pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 25% numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu și Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean VASLUI.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,75** mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Se va admite, de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de

Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local STEFAN CEL MAREI și Consiliul Județean VASLUI

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice care vor avea la bază minim 2 foraje pe fiecare parcelă (amplasament sau obiectiv în parte) și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+2 NIVELURI CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU.

SAT STEFAN CEL MARE - UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4

SAT STEFAN CEL MARE DEAL - UTR 6, UTR7

SAT CHETRESTI - UTR8

TRUP IZOLAT - UTR 10,

TRUP IZONAT - UTR 12, UTR 13

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

- Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
- Magazine mixte;
- Căi de comunicație rutieră.

Propus:

- Locuințe P – P+2;
- Spatii plantate publice pentru recreerea cetățenilor;
- Căi de comunicare propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, pietruirea drumurilor comunale și de pământ sătești;
- Puncte de colectare selectivă a deșeurilor conf.Hot. 1076/2004

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr .33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- drum national – 28,00m între garduri sau construcții;
- drum județean – 24,00m între garduri sau construcții;
- drum comunal – 20,00m între garduri sau construcții;
- gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- alpii – 15 m;
- cimitire – 50m de la limita acestuia;
- LEA – conform aviz DEL GAZ GRID MOLDOVA SA.
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite, și minim 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 12,0 m.
 - În zona drumurilor nationale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții;
 - drumurile nationale (minim 28,00m din ax);
 - În zona drumurilor județene se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții;
 - drumurile județene (minim 24,00m din ax);
 - În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții;
 - drumurile comunale (minim 10,00m din ax);
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streășină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;

- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **40%** pentru construcțiile noi;
- Se va admite de către administrația locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 40 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean VASLUI.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,20 mp** ADC/ mp teren;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean VASLUI.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1 NIVELURI AFLATE PE VERSANTI – CU RISC MIC DE ALUNECARI

SAT CHETRESTI – UTR 5

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind locuințe individuale sau colective mici P - P+1, niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu aflate pe versanti.

Existent:

- Locuințe P, P+1, tip rural și urban;
- Căi de comunicație rutieră.

Propus:

- Spații plantate publice pentru recreerea cetățenilor și protecția versanților;
- Căi de comunicație propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, pietruirea drumurilor comunale și de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;

- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ;
 - Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr.33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
 - Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;

- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- drum comunal – 20,00m între garduri sau construcții;
- gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- alpii – 15 m;
- cimitire – 50m de la limita acestuia;
- LEA – conform aviz DEL GAZ GRID MOLDOVA SA.
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite, și minim 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile

- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
 - În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții;
 - drumurile comunale (minim 10,00m din ax);
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streașină sau atic a clădirii va fi de maxim: 6,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 15% pentru construcțiile noi;
- Se va admite de către administrația locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 40 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean VASLUI.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,15 mp** ADC/ mp teren;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean VASLUI.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții;

Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

ZONA CU TERENURI AFLATE IN ZONE CU RISCURI NATURALE (INUNDATII).

SAT STEFAN CEL MARE – UTR 3

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone și unități de referință localizate în zone ce cuprind clădiri P - P+1, niveluri, aflate în zone cu exces de umiditate partial si nu in toatalitatea UTR - ului.

Existent:

- Industrie și depozitare;
- Căi de comunicație rutieră;
- Spații verzi.

Propus:

- Lucrări de combatere a inundatiilor, îndiguiri;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- ✓ Se admit inserții și construcții de locuințe, cu condiția creșterii de diguri de protecție pentru combaterea inundatiilor;
- ✓ Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu pericol de inundabilitate;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- drum județean – 24,00m între garduri sau construcții;
- drum comunal – 20,00m între garduri sau construcții;
- gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- alpii – 15 m;
- cimitire – 50m de la limita acestuia;
- LEA – conform aviz DEL GAZ GRID MOLDOVA SA.
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite, și minim 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
 - În zona drumurilor județene se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții;
 - drumurile județene (minim 24,00m din ax);
 - În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții;
 - drumurile comunale (minim 10,00m din ax);
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streașină sau atic a clădirii va fi de maxim: 12,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **15%** pentru construcțiile noi;
- Se va admite de către administrația locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 15 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean VASLUI.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,15 mp ADC/ mp teren**;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean VASLUI.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții;

Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

ZONĂ AGRO – INDUSTRIALĂ

SAT STEFAN CEL MARE - UTR 5 - TRUP IZOLAT - AGRICOLA, GATER SILVIC

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o zonă cu dotări agro – zootehnice

Existent:

- Căi de comunicație rutieră

Propus:

- Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi ferme cu tehnologii eficiente;
 - Refacerea și extinderea perimetrului silvic;
 - Valorificarea potențialului hidrotehnic;
 - Valorificarea potențialului natural din flora spontană și din fondul cinegetic;
- Protecția integrată a mediului.
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a agriculturii;
 - Activități industriale nepoluante;
 - Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant;
 - Activități productive nepoluante și depozitare comercială;
 - Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi;
 - Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție;
- drum județean – 24,00m între garduri sau construcții;
- drum comunal – 20,00m între garduri sau construcții;
- gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- alpii – 15 m;
- cimitire – 50m de la limita acestuia;
- LEA – conform aviz DEL GAZ GRID MOLDOVA SA.
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - **UTILIZĂRI ADMISE** e dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m;

- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 7,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de:
 - 10,0 m pe străzile de categoria a II-a.
 - 6,0 m pe străzile de categoria a III-a.dar nu mai mici de zonele de protecție față de DC.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 6.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streașină sau atic a clădirii va fi minim 4m. și maxim 12m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplina lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc;
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **50%** pentru construcțiile noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT -ului de 30 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean VASLUI.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,00 mp.ADC/mp teren**, în cazul construcțiilor noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean VASLUI.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE

SAT ȘTEFAN CEL MARE - UTR 1, UTR 4

SAT ȘTEFAN CEL MARE DEAL - UTR 6

SAT CHEREȘTI - UTR 8

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir cu biserică situate în interiorul localităților ȘTEFAN CEL MARE, ȘTEFAN CEL MARE DEAL, CHEREȘTI în vecinătatea cailor de acces.

Existent:

- Cimitir ;
- Căi de comunicație rutieră.

Propus:

- Puncte de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare;
- Lucrări de reparații, consolidare la bisericile pe care le au în componență.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritoriale administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

ZONE VERZI – AGREMENT

SAT STEFAN CEL MARE – UTR 5.1

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din teren proprietatea Consiliului Local STEFAN CEL MARE ce se intenționează a fi amenajată ca zonă verde, cu spații plantate

Existent:

- zone verzi
- căi de comunicație rutieră

Propus:

- zonă de agrement
- spații plantate

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire a unor obiective turistice: căsuțe de vacanță, unități de alimentație publică, terenuri de sport (tenis, volei), etc.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcțiile ce se vor realiza în zona de agrement nu trebuie să polueze zona.
- Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei zonei de agrement.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
 - Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpDN. (drum național) – 26,00 m între garduri sau construcții;
 - ZpDJ. (drum județean) – 24,00 m între garduri sau construcții;
 - ZpDC. (drum comunal) – 20,00 m între garduri sau construcții;
 - ZpG (transport gaz) – 50 m lățime de la conducte;
 - ZpTEa (gospodarie ape) – 30 m de la ziduri;
 - Zpa (albii) – 15 m;
 - ZpGCc (cimitire) – 50 m de la limita acestuia;

- Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
 - Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
 - Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de:
 - 10,0 m pe străzile de categ. a II-a
 - 6,0 m pe străzile de categ. a III-adar nu mai mici de zonele de protecție față de DN, DJ și DC

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m. Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 6.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII SI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesese în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesese se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streășină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m și maxim 9 m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplina lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;

- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 20% pentru construcțiile noi.
 - Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 20 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean Vaslui.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,40 mp.ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local STEFAN CEL MARE și Consiliul Județean Vaslui.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

ÎNTOCMIT,

Arh. Ladislau Lăcătușu