

REGULAMENT DE URBANISM

Regulamentul General de Urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza Planurilor Urbanistice Generale. acesta cuprinde:

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului de urbanism;
2. Baza legală;
3. Domeniul de aplicare;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENRILOR LA NIVELUL LOCALITATII

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară;
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi;

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

1. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Documentatia de urbanism cu caracter de reglementare, Regulamentul local de urbanism, cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Cotesti.

Regulamentul local de urbanism, însoțeste Planul Urbanistic General, explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare P.U.G.

Regulamentul local de urbanism **constituie acte de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul Local, respectiv Consiliul Județean Vrancea, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare. După aprobare, în Regulamentul de urbanism se specifică numărul și data aprobării.

Dacă prin prevederile unor documentatii de urbanism ulterioare (P.U.D., P.U.Z.), pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care a stat la

baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este necesară modificarea documentatiei conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initială.

2. Baza legală

Regulamentul de urbanism este elaborat în concordanta cu urmatoarele Legi și H.G.R. și ordine:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 - privind formularele, procedura de autorizare si conținutul documentațiilor precum:
- Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul - cadru al Planului Urbanistic General aprobat cu ordinul nr. 13.N din 10.03.1999;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism - 21/N/10.04.2000;
- H.Gr. 59/1999 - privind modificare art. 2 din H.Gr. 525/1996;
- Legea fondului funciar 18/1991 (republicată 1998);
- Legea 69/1991 - adminitrația publică;
- Legea 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 7/1996 - a cadastrului si publicitatii imobiliare, art. 11, 20 – 21;
- Legea 137/1995 (modificata prin Legea nr. 159 / 1999)- privind protectia mediului;
- Legea 82/1998 - pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea 41/1995 - privind protectia patrimoniului național;
- Legea 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Codul Civil, art.610 – 616 alin. 2;
- Legea protectiei civile nr.106 / 1996 – art. 32 – 35
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale;
- Ordinul nr. 4101 /NN/15/3733 AL MLPAT si DAPL din 1997 privind situatia terenurilor destinate constructiilor de locuinte;
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 75/1998 pentru aprobarea Normelor generale de stingere a incendiilor.

In cadrul Regulamentului local de urbanism s-au preluat toate prevederile cuprinse în documentatii de urbanism sau amenajare a teritoriului anterioare, aprobate conform legii.

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, in limitele administrative ale comunei Cotesti.

Intravilanul comunei Cotesti este format din intravilanul satelor componente: Cotesti - resedinta de comuna, Budesti, Valea Cotesti, Golestii de Sus si trupurile curti constructii limitrofe .

Intravilanul aprobat si figurat în plansele de “**Reglementări**” a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne conform Legii Cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

In functie de categoriile de activitati de pe teritoriul fiecărei localitati, s-a stabilit zonificarea funcțională a acestora si ponderea lor în teritoriu, în conformitate cu art.14 din Regulamentul general de urbanism si sunt evidentiata în plansele de **REGLEMENTARI** a Planului urbanistic general. Pe baza acestei zonificari se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone functionale.

Teritoriul comunei Cotesti a fost împartit în unitati teritoriale de referință conform planșelor anexate și fac parte integrantă din Regulament.

Unitatea teritorială de referință (UTR-ul) este reprezentarea convențională ce cuprinde o zona a teritoriului urban cu o funcție predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

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

1.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă prin funcțiuni și în condițiile stabilite de lege.

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

Terenurile agricole sunt evidențiate în planșa de **INCADRARE IN TERITORIU ADMINISTRATIV** al Planului Urbanistic General și reprezintă 64,81 % (3295,00 ha.), din total teritoriu administrativ al comunei din care: arabil - 1220,00 ha.; pășune - 89,00 ha; fâneață – 1,00 ha.; vii - 1975,00 ha.; livezi - 10,00 ha.;

1.2. Autorizarea construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții si amenajări specifice localitatilor, cu respectarea condițiilor impuse de lege si din Regulamentul general de urbanism. Se va scoate din circuitul agricol terenul aferent construcțiilor, accesului in incinta, trotuarelor si platformelor betonate din incinta. Pentru terenurile categoria I (vii, livezi) aflate in intravilan, se va solicita avizul O.C.P.I. si D.A.D.R. pentru schimbarea categoriei de folosinta.

Destinația acestor terenuri se reprezintă în planșa de **REGLEMENTARI** a Planului urbanistic general.

1.3. Autorizarea executarii construcțiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinație forestiera este interzisa. In mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarii silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte construcții si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectia Mediului si al Ministerului Turismului.

Suprafețele împădurite sunt evidențiate pe planșa de **INCADRARE IN TERITORIU ADMINISTRATIV** si reprezintă 24,21% (1231,00 ha.).

1.4. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. S-a impus restricție definitivă de construire pe o distanță de 15,00 m din albia minoră a râurilor ce traversează sau se află în imediată vecinătate a intravilanului localităților Budesti și Cotesti, conf. Legii apelor 107/ 1996.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la pct. 1.4. este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor, respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

1.5. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

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

Expunere la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, pe formațiuni torențiale, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile) cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

În anii 2005 perimetrul comunei a fost inundat cu apele revarsate de pe cursul piraurilor Circei și Dilgov.

Se vor lua măsuri pentru limitarea acestui fenomen prin executarea unor studii de specialitate.

Extinderea suprafețelor de intravilan s-a făcut pe suprafețe fără pericol de inundare.

Zona inundată a fost preluată din planul de apărare avizat de SGA Vrancea.

SE VA ÎNTOCMI STUDIU DE INUNDABILITATE PENTRU DELIMITAREA CLARĂ A ZONELOR DE RISC LA INUNDAȚII.

Teritoriul administrativ al comunei se încadrează în zona cu gradul 9 de seismicitate (litera A), conform STAS 11100 / 77.

Măsurile suplimentare pentru construcțiile noi amplasate în zona A de seismicitate și prin proiectare, execuție și exploatare.

În faza de proiectare măsurile constau din:

- alegerea amplasamentelor construcțiilor cu evitarea amplasării construcțiilor pe maluri, ravene sau alte terenuri care prezintă pericole la alunecări sau surpare. În cazul în care amplasarea construcțiilor pe terenuri nefavorabile nu poate fi evitată, se va lua măsuri necesare pentru consolidarea terenurilor astfel încât acestea să asigure o bună comportare a construcțiilor.

- alcătuirea de ansamblu a construcțiilor, astfel încât să se obțină o comportare favorabilă a acestora sub acțiunea cutremurelor - în acest sens se va alege de preferință contururi regulate în plan, compacte și simetrice.
- asigurarea structurii de rezistență a construcțiilor cu proprietățile necesare de rezistență, stabilitate, rigiditate și ductibilitate.

In faza de execuție a construcțiilor măsurile constau din:

- introducerea în operă a materialelor de calitate a celor prevăzute în proiect;
- aplicarea de tehnologii de execuție corespunzătoare;
- respectarea pe șantier a detaliilor de alcătuire prevăzute în proiect;

In exploatarea construcțiilor se vor lua următoarele măsuri:

- păstrarea nediminuată a capacității rezistenței și a structurii de rezistență;
- urmărirea în timp, detectarea eventualelor avarii și eliminarea cauzelor;
- intervenții în caz de necesitate;

Măsuri suplimentare pentru consolidarea construcțiilor existente

In vederea reducerii globale a riscurilor de pierdere de vieți omenești, de distrugeri a bunurilor materiale, lucrările de intervenție asupra clădirilor existente, se fac după proiecte întocmite de personalul cu experiență în proiectare și verificate de expert tehnic conform legislației în vigoare.

Măsurile suplimentare constau din:

- remedierea degradărilor astfel încât elementele de rezistență să fie aduse cât mai aproape de starea inițială producerii cutremurelor sau seriei de cutremure;
- măsuri suplimentare de sporire a siguranței elementelor nestructurale interioare și exterioare;
- consolidarea elementelor structurale sau a ansamblului structural prin sporirea rezistenței, rigidității și ductibilității elementelor structurale și / sau introducerea unor elemente structurale suplimentare.

Ansamblul de lucrări de intervenție se stabilește în funcție de clasa de importanța și de valoarea gradului de asigurare la acțiuni seismice ale construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servituți și de protecție ale sistemelor de energie electrică, conductele de apă, canalizare, căile de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din Regulamentul de urbanism. - zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșelor de REGLEMENTARI SI ECHIPARE EDILITARA ale Planului Urbanistic General.

Se va autoriza construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin normele sanitare astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor mirosului și poluării aerului și solului.

In cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare sunt cele prezentate în art. 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății.

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Autorizarea executării construcțiilor în vederea asigurării echipării tehnico-edilitare se reface în conformitate cu art. 13 din Regulamentul de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității, dintre destinația construcției și funcția dominantă a zonei stabilite prin documentația de urbanism.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 la regulamentul de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească 30% pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare în mediul rural și 80% în zona centrală.

Autorizarea execuției altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile administrative - să se asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri;
- pentru construcțiile comerciale - să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

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

- construcțiile de cult - sunt orientate prin specificul culturii;
- pentru construcțiile de cultură - vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere - orientate nord, nord-est, nord-vest;
- pentru construcțiile de învățământ - orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de lectură, laboratoarele vor avea orientare nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcțiile de sănătate vor avea:

- saloanele și rezervele orientate - sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și servicii tehnice medicale orientate - nord;
- cabinetele vor fi orientate - nord;

Pentru construcțiile de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Pentru construcțiile de locuințe – NU se recomandă orientarea spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza cu avizul conform organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme transport gaze, țiței, produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații.

Zonele de protecție a drumurilor sunt stabilite în funcție de categorie astfel:

- pentru DN 2 (E85) – distanța între garduri sau construcții în **intravilan** va fi de **26,00** m și în **extravilan** de **50,00** m de la limita carosabilului;
- pentru DJ 205B, DJ 205R - distanța dintre garduri sau construcții, din **intravilan** este de **24,0** m și **30,00** m de la limita carosabilului – în **extravilan**.
- pentru străzile principale interioare - pe lângă lățimea străzii se prevăd trotuare și suprafețe de teren necesare amplasării de rigole, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice.

Amplasarea față de cai ferate din administrația SNCFR

- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Cailor Ferate Române" și a Ministerului Transporturilor.

Prin lege (OG 12/1998 art. 29, al.2), este instituită o **zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde zona de teren, în limita de 20 m fiecare**, situate de o parte și alta a cailor ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, în principiu ESTE INTERZISĂ amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând structurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.

Prin lege (OG 12/1998 art. 29, al.4) este instituită o **zona de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde** terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, indiferent de proprietar, în limita maximă de 100 m de la axa cailor ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare SE INTERZICE (OG 12/1998 art. 30):

- amplasarea oricăror construcții fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminii de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpari sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestora, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (v. OG 12/1998 art. 29, al.5 și OMT 158/1996 – anexa 1).
- Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de

protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate " C.F.R. " – S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v. HG 525/ 1996 republicată art.20, al. 7)

- Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate " C.F.R. " – S.A., pentru lucrări de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate " C.F.R. " – S.A. și a Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v. HG 525/ 1996 republicată art.20, al. 8).

In zona de protecție a infrastructurii feroviare CFR S.A. este în drept să amplaseze temporar (v. OG 12/1998 art. 31 și 32):

- materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau a prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare supus înzapezirilor, instalarea de parazapezi.

Amplasarea față de conducte magistrale de petrol și gaze

Conform prevederilor N.D. nr 3915 – 94 / 1996 al Ministerului Industriilor privind PROIECTAREA ȘI CONSTRUIREA CONDUCTELOR COLECTOARE ȘI DE TRANSPORT GAZE NATURALE, noile construcții trebuie amplasate în mod obligatoriu la distanța de 50-65 m față de conductele magistrale de transport gaze. Conform art. 8 din Legea 134/95 – Legea petrolului - "Sistemul național de transport al petrolului face parte din domeniul public de interes național și este de importanță strategică". Aceeași zonă de protecție este valabilă și în cazul conductelor magistrale de petrol.

Amplasarea față de zone cu obiective cu valoare de patrimoniu

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate ale MLPAT, MAPPN și ale autorităților publice locale (Legea 41 / 1995).

Până la efectuarea acestor studii, se impune **zona de protecție** față de monumente, astfel:

- **intravilan** pe o rază de **200,00 m**;
- **extravilan** pe o rază de **500 m**.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii

Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la linia aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează;

- a) în zonele compacte, construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul frontului stradal.

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

Amplasare în interiorul parcelei

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m., distanță majorată la 4,0 m. în cazul în care o clădire pentru servicii se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de locuire.

Distanța minimă, admisă de codul civil, între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădite sau nu, este de 2,00 m.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

Numărul și configurația acceselor prevăzute sunt în funcție de destinația clădirilor astfel:

- pentru construcții administrative - accese carosabile directe din străzi, accese carosabile separate; acces pentru oficial; acces pentru personal acces pentru public, acces de serviciu;
- pentru construcții comerciale - se vor asigura accese carosabile separat pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- pentru construcții de cult - se vor asigura alei carosabile în legătura cu rețeaua de circulație majoră;
- pentru construcțiile de cultură - se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori pentru personal și aprovizionare, de asemenea se prevăd accese carosabile în interiorul amplasamentului și parcaje permanente;
- pentru construcții de învățământ - se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport. Se vor asigura două accese carosabile separat pentru evacuări în caz de urgență;
- pentru construcții de sănătate - se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate;
- pentru construcțiile de locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - alei carosabile;

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Alei pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitare existente.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Pentru locuințele individuale, cu avizul organelor locale în condițiile

realizării de soluții de echipare în sistem individual și care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - se poate autoriza execuția construcțiilor.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile art. 27 alin. 1 cu avizul organelor administrației publice competente dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și al construcțiilor

Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8 m. pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m. pentru clădirile izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca înălțimea să depășească cu mai mult de două niveluri față de clădirile învecinate. Înălțimea sub plafon de 2,6 m. trebuie respectată conform Ordin 536 al Ministerului Sănătății.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Parcaje

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1. Zone și subzone funcționale

Asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei s-a realizat cu respectarea art. 14 din R.G.U. - și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite de localități cuprinse în R.G.U.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor - autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama de Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Distanțele minime de protecție sanitară între o serie de activități propuse care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul comunei vor fi:

- cimitire	-	50,00 m.
- stație epurare	-	300,00 m

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

La amplasarea noilor obiective se va ține seama de aceste distanțe. În cazul obiectivelor existente se va încerca eliminarea efectelor negative prin propunerea de realizare de perdele de protecție pe terenurile agricole existente limitrofe cimitirelor, stație de epurare.

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele de reglementări ale Planului Urbanistic General.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale, de exemplu zonă destinată instituțiilor publice și serviciilor este format din totalitatea terenurilor pe care sunt amplasate sau se propun să fie amplasate clădirile destinate instituțiilor publice sau serviciilor.

Fiecare zonă funcțională formată de una sau mai multe subzone este reprezentată printr-o culoare.

Zonele funcționale sunt stabilite conform punctului 3.7. din Memoriul general. Acestea sunt evidențiate pe planșa de REGLEMENTARI ale Planului urbanistic general și de planșele desenate cuprinzând UTR-uri.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Comuna Cotesti are urmatoarele zone și subzone funcționale:

- ZONA CENTRALA

- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1

Subzone: - rezidențială cu clădiri de tip rural (predominant);
- rezidențială de tip urban;

- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Subzone: - construcții administrative;
- construcții financiar bancare;
- construcții comerciale;
- construcții de cult;
- construcții cultura;
- construcții învățământ;
- construcții de sănătate;

- ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

- ZONA UNITATI AGRICOLE

- ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM

Subzone: - complexe sportive

- ZONA GOSPODARIE COMUNALA

Subzona: - cimitire;

- ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII

Subzona: - căi de comunicație.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE

Regulamentul local de urbanism cuprinde reglementări specifice pentru fiecare zonă funcțională, grupate în următoarele capitole: **generalități, utilitare funcțională, condiții de amplasare și conformarea construcțiilor.**

În autorizarea realizării de construcții se va respecta funcțiunea zonei cuprinse în intravilanul propus al Planului urbanistic general.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare, funcțiunii dominante a zonei respective nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, urmărindu-se integrarea lor în structura urbană stabilită prin P.U.G. Se interzice realizarea construcțiilor sau a amenajărilor având funcțiuni incompatibile propusă prin Plan urbanistic general.

1. ZONE DE LOCUINTE

e - existent

p - propus

- subzona de locuințe individuale cu regim de înălțime P și P+1 (existente și propuse);

1.1. Generalități: caracterul zonei

Zona de locuire este zona cu cea mai mare pondere în intravilanul comunei Cotesti.

Funcțiunea predominantă: locuirea compusă din:

- locuințe individuale de tip rural cu regim de înălțime: P, P+1
- locuințe individuale de tip urban cu regim de înălțime P, P+ 1, P+2

Funcțiuni complementare: instituții și servicii publice, spații verzi, accese pietonale și carosabile, parcaje etc.

1.2. Utilizare funcțională

Utilizari permise:

- locuințe individuale, minim P+1, cu caracter urban, în zona centrală;
- locuințe colective, maximum P+4, cu caracter urban, în zona centrală;
- locuințe individuale, cu caracter urban în restul localității resedință de comună;
- locuințe individuale, cu caracter urban/rural, în toate localitățile componente ale comunei;
- modernizări ale clădirilor de locuințe existente în toate subzonele;
- construcții și amenajări complementare funcțiunii de locuire;

Utilizari permise cu condiții:

- regimul de înălțime a noilor locuințe nu trebuie să depășească cu mai mult de două niveluri construcțiile de locuințe vecine;
- construirea de locuințe individuale cu condiția existenței unor PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonele marcate cu interdicție temporară de construire (vezi planșele de REGLEMENTARI);
- construirea de locuințe individuale pe terenuri agricole aflate în intravilan cu condiția elaborării în prealabil a unor PUZ-uri;
- realizarea de noi construcții pe întreg teritoriul comunei se va face obligatoriu cu avizul unui geotehnician;
- în zonele în care prin Plan urbanistic general s-a instaurat interdicție temporară de construire se va efectua PUD sau PUZ (după caz) și se va ridica interdicția după aprobarea acestora.

Utilizari interzise

- locuințe pe terenuri care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate;
- unități complementare producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (explozie, incendiu);
- instalarea de chioșcuri pe domeniul public;
- In zonele de protecție a rețelelor electrice;
- In subzonele cu locuințe amplasate adiacent **cimitirelor existente**, nu se vor mai autoriza noi construcții de locuințe pe o distanță de 50 m, ci numai reparații curente la construcții existente.
- **In zonele cu inundații**, 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.

1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Caracteristica amplasamentului

Pentru a fi constructibilă, o parcelă pentru locuințe va îndeplini următoarele condiții:

a. - să aibă o suprafață minimă de 150 m.p.pentru locuințe înșiruite și min. 200 mp pentru locuințe cuplate sau amplasate izolat ;

b. - front la stradă de:

- minim 8,0 m. în cazul locuințelor înșiruite (două calcane laterale);
- minim 10,00 m. în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);
- minim 12,00 m. în cazul locuințelor izolate (patru fațade);

c. - parcelele de colț, situate la intersecția a două străzi, vor avea lățimea minimă a frontului la strada principală de 12,0 m. (în cazul locuințelor cuplate cu un calcan) și 15,0 m. în cazul locuințelor izolate (cu patru fațade);

d. adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Atât parcelele cu formă geometrică regulată cât și cele cu formă neregulată, vor fi supuse acestor restricții.

Dacă terenul este supus concesiunii, se vor respecta suprafețele stipulate de Legea 50/1991.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Construcțiile vor fi amplasate:

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;
- retras de la aliniament, în următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere, existent, dar se recomandă o retragere de 4,0-6,0 m. față de aliniament pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de circulație, iar la intersecții, retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității;
 - lărgirea drumului - alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (regim de aliniere stabilit prin profilul transversal figurat în planșele de REGLEMENTARI).

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiilor ce se vor amplasa pe un amplasament li se va pune o distanță minimă față de limitele laterale și posterioare egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m. cu următoarele excepții:

- clădirea se lipește de două calcane învecinate formând front continuu;
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține pe celelalte laturi H/2 față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Această distanță se majorează în următoarele condiții:

- când locuința se amplasează la limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii, distanța va fi de 4,0 m.;
- când locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe o parcelă vecină, distanța va fi de 6,0 m.

Distanțe minime obligatorii între clădirile de pe aceeași parcelă

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă, distanțele trebuie să fie suficiente de mari pentru a permite întreținerea construcțiilor, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accesul mijloacelor de salvare astfel încât să nu existe nici un inconvenient, în utilizarea construcțiilor, iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.

În cazul construirii mai multor corpuri de clădire, pe aceeași parcelă, distanțele minime vor fi egale cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile anexe se pot amplasa, calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri, sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Accese

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

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (ex. - o parcelă de colț), accesul la drumul cu trafic intens poate fi interzis.

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua dintr-un drum local.

Procentul de ocupare a terenurilor (POT) și coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

POT - trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții;

Prin construcții se înțelege: clădiri, anexe ale acestora, suprafața căilor de acces și staționare.

Raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului, reprezintă coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

Prin POT și CUT se poate controla densitatea într-o subzonă sau zonă funcțională.

Pentru zona centrală – 80%. **Se recomandă PUZ de zona centrală.**

Zone mixte rurale – 70%.

Pentru subzonele cu locuințe individuale de tip rural cu regim de înălțime P și P+1 se propune:

- POT max.:
- 30% - pentru construcții P+1, P+2

- CUT max.:

- 0,60 - pentru construcții P+1 , P+2

Zone industriale: procentul se stabilește prin studii de fezabilitate.

Zone de recreere: nu este prevăzut un grad maxim de ocupare teren.

Înălțimea construcțiilor

Pentru subzonele de locuințe s-a pus, condiția ca înălțimea să nu depășească cu mai mult de două niveluri construcțiile vecine. Se presupune totuși că nu se vor construi locuințe cu regim mai mare de P+2 niveluri și în aceste condiții se poate considera că înălțimea viitoarelor locuințe nu va depăși 9-10 m la cornișă.

Condiții de echipare edilitară

La proiectarea și amplasarea unei noi locuințe se va avea în vedere racordarea la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare ape menajere și rețeaua electrică din zona.

În situația în care zona nu dispune încă de rețea publică de distribuție apă sau canalizare se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare;
- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup conform actelor normative în vigoare cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare;
- utilitățile se vor asigura în funcție de posibilitățile locale;

Aspectul exterior al construcțiilor

În vederea asigurării coerenței fronturilor stradale, se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (regim de înălțime, detalii de arhitectură, materiale, goluri, conformarea acoperișului și învelitorii).

2. ZONA DE INSTITUTII PUBLICE

2.1. Generalități: caracterul zonei

Zona de instituții publice are ca funcțiune predominantă - instituții publice și servicii. Este compusă din următoarele subzone:

- construcții administrative;
- construcții financiar-bancare;
- construcții comerciale, alimentație publică;
- construcții de cult;
- construcții de cultură;
- construcții de învățământ;
- construcții de sănătate;

Funcțiuni complementare: locuire, spații verzi, accese pietonale și carosabile, activități economice nepoluante, rețele tehnico edilitare.

2.2 Utilizare funcțională

Utilizări permise:

- Unități servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale) menționate în subzonele mai sus descrise.

Utilizări permise cu condiții:

- Servicii sau instituții publice cu condiția existenței de PUZ-uri pentru zonele supuse interdicțiilor temporare de construire.

Utilitati interzise

- se interzice amplasarea de chioșcuri pe domeniul public;
- se interzice amplasarea unităților care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
- se interzice amplasarea de unități poluante producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.

2.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Criterii specifice de amplasare pe tipuri de dotări

a. Unități de învățământ:

- cuplarea, în măsura posibilităților a unităților de niveluri diferite;
- asigurarea spațiilor verzi și de joacă;
- favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- evitarea amplasării la arterele de trafic intens;
- raza de servire: grădiniță 300-500 m.; școli primare și gimnaziale 500-1000 m.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă 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
Scoli primare și gimnaziale	Populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 loc.	Zone 3000 – 12.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	15-10 mp
Licee	Populație 15-18 ani norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp

b. Unități sanitare:

- cuplate cu alte unități de același tip sau independente;
- retragerea minimă de 40 m. față de axul drumurilor foarte circulante;
- raza de servire: creșe 200-300 m.; dispensar 1000-1200 m.;
- dispensar policlinic 1000-1500 m.

Norme pentru:

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

c. Unități de cultură:

- accese și evacuare rapidă;
- retragere minimă de 40 m. de axul străzii;
- ca vecinătăți se recomandă unități de cultură și educație, zone verzi, de odihnă și agrement;
- raza de serviciu: nenormabile;

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă 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/1000 locuitori	10.000-30.000 locuitori	Nenormabil	0,25 mp
Club	Total populație norma 3-4 locuri/1.000 locuitori	3000-10000 locuitori	500-1000 m	0,15-0,20 mp

d. Unități de cult:

- pot fi cuplate cu spitale;
- în vecinătatea zonelor culturale;
- vor fi protejate zonele cu construcții existente cu valoare de patrimoniu;
- va fi asigurat spațiul verde inconjurător pentru ceremonii;
- retragerea minimă față de axul străzii va fi de 40 m.;

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă teren/loc
Biserică parohială	Populație aparținând aceleiași confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500 – 3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	Total localitate	Nenormabil	2,0-25 m

e. Unități de turism:

- amplasarea în zona cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- pot fi asociate cu instituții culturale, comerciale sau de alimentație publică;
- să aibă acces, la sistemul de transport public sau la drumuri publice importante;

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă teren/loc
Spații amenajate pentru joc și sport aferent locuirii	Total populație din zonă	1000-15000 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	3000-20000 locuitori	500-1000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

Norme pentru unitati de turism:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă teren/loc
Motel	Populație în deplasare norma: 5 locuri/1000 locuitori	Localitate, teritoriu	Nenormabil	75-100 mp
Camping	Populație în deplasare (turism)	Localitate, teritoriu	Nenormabil	100 mp

f. Unități administrative, financiar-bancare și asigurări:

- se vor amplasa în zona centrală;
- vor avea front la artera majoră de circulație;

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă teren/loc
Sedii, birouri, firme	Total populație	Conform interesului public	Nenormabil	0,05 mp
Cldiri ale administrației locale	Total populație; norma: 3-4 angajați/1000 locuitori	localitate	Nenormabil	0,1 mp

g. Unități comerciale de alimentație publică și prestări servicii:

- se vor amplasa ierarhizat, pe trepte de complexitate: în zona centrală, în zona de locuit, în zone specializate;
- acces ușor la drumurile publice principale;
- amplasarea în zone ce se asigură rentabilitatea;

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă teren/loc
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populație; norma: 200 mpAdc/1000 locuitori	Zona 2000-5000 locuitori	300-500 mp (5' mers pe jos)	0,05 mp
Piața agro-alimentară	Total populație; norma: 120 mpAdc/1000 locuitori	Localitate și teritoriu (min. 7.000 locuitori)	Nenormabil	0,12 mp

Caracteristica parcelelor

1. Parcela pe care se va construi o instituție publică sau de servicii, va îndeplini următoarele condiții:

- suprafața minimă de:

- pentru unități de învățământ	
- grădinițe:	22 m.p.teren/copil;
- scoli primare și gimnaziale:	15-20 mp.teren/copil
- unități sanitare	
- dispensar urban:	0,04 m.p.teren/loc.
- dispensar policlinic	3,00 m.p.teren/consultatie
- unități culturale	
- cinematograf:	0,25 m.p. teren/locuitori
- club:	0,10-0,20 m.p. teren/locuitori
- teatru	0,10-0,20 m.p.teren/locuitor
- unități de cult	
- biserică parohială	0,8-0,9 mp.teren/enoriaș
- unități turism	
- han	100 mp.teren/locuitor
- camping	100 mp.teren/locuitor
- unități bancar-financiare	
- unități de asigurare	0,05 mp.teren/locuitor
- unități bancare	0,05 mp.teren/locuitor
- unități administrative	
- sedii, birouri de firme	0,05 mp.teren/locuitor
- unități comerciale	
- complexe comerciale	0,05 mp.teren/locuitor

2. Să aibă un front la stradă de:

- minim 10,0 m în cazul clădirilor cuplate;
- minim 15,0 m în cazul clădirilor izolate;

Restricțiile de mai sus se aplică atât pentru parcelele cu o formă regulată, cât și la cele cu o formă geometrică neregulată.

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Amplasamentele în zonele rezidențiale de instituții și servicii publice, vor respecta distanțele minime ale zonei respective.

Raportat la aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- pe aliniament atunci când frontul de construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;
- retras de la aliniament în următorul caz:
- înscrierea în regimul de aliniere existent recomandându-se o retragere de 4-6 m. față de aliniament și la intersecții, retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității, dacă criteriile specifice de amplasare pe tipuri de dotări nu prevăd altceva;
- amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale pentru toate clădirile aflate pe parcela respectivă, egală cu jumătatea înălțimii la cornișa clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m; distanța se majorează la 4,0 m. în zona în care o clădire, pentru servicii se amplasează față de limita unei proprietăți cu funcția de locuire.

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele

Clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă vor avea distanța între ele astfel încât să permită întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor,

mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor, iluminarea naturală, însorire, salubritate, etc.

Când pe o singură parcelă vor fi construite mai multe corpuri distincte, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

La amplasarea clădirilor ce adăpostesc servicii de categoria: garajelor, spălătorii chimice, ateliere de întreținere, distanțele față de clădirile învecinate nu vor fi mai mici de 15,0 m. Acestea nu trebuie să genereze trafic intens, să nu polueze chimic și fizic, să nu utilizeze pentru depozitare terenuri vizibile din circulația publică.

Amplasarea în imediata apropiere a zonei rezidențiale impune, luarea de măsuri pentru a limita programul de funcționare a acestui tip de unități.

Accese

Orice parcelă construibilă trebuie să aibă acces la drum public sau privat. Acestea se vor situa la distanța de intersecții.

La o parcelă de colț (alăturată deci mai multor drumuri) accesul se va da la drumul cu traficul cel mai puțin intens.

Pentru drumurile cu circulație intensă, accesul la parcele se poate prelua printr-un drum local.

Accesul la instituțiile publice propuse se va realiza conform documentațiilor PUD și PUZ ce se vor elibera ulterior.

- Procentul de ocupare al terenurilor (POT) și coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

- a. **Unități de învățământ** - POT

- grădinițe	-	15%
- școli primare și gimnaziale	-	10%

- b. **Unități sanitare**

- dispensar policlinic	-	30-50%
------------------------	---	--------

- c. **Unități de cultură**

- cămin cultural	-	10-50%
------------------	---	--------

- d. **Unități de cult**

- biserică parohială	-	30%
----------------------	---	-----

- e. **Unități turistice**

- han	-	20%
-------	---	-----

- f. **Unități financiar-bancare**

- unități pentru asigurare	-	85-90%
- clădiri bancare	-	80-90%

- g. **Unități administrative**

- sedii birouri firme	-	85%
-----------------------	---	-----

- h. **Unități comerț**

- complex comercial-		70-75%
- centru comercial	-	50%

CUT - se stabilește în funcție de regimul de înălțime caracteristic zonei și de specificul activității ce se desfășoară în construcția propusă.

- Inălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime pentru instituții publice nu va depăși P+4 niveluri.

Construcțiile amplasate în zona de locuințe nu vor depăși P+2 niveluri construcții vecine decât în cazuri bine argumentate prin PUD.

* Condiții de echipare edilitară

Construcțiile noi, destinate serviciilor sau instituțiilor publice, vor fi racordate la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă.

Dacă zona nu dispune de rețea publică de distribuție se admite:

- alimentarea cu apa din puțuri de adâncime ,având în vedere calitatea apei de suprafață de la Suraia asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare;
- apele menajere și tehnologice vor fi evacuate în sistem individual sau centralizat, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare;

Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale.

Terenurile pentru care nu se pot asigura condițiile mai sus menționate sunt **neconstruibile**.

- Aspectul exterior al construcțiilor

Volumetria construcțiilor va fi simplă cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va respecta arhitectura locală.

La clădirile comerciale fațadele vor fi studiate cu multa atenție - se vor întocmi documentații de specialitate. Materialele: forma, culorile firmelor se vor autoriza pe baza unor documentații grafice.

3. UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE

3.1. Generalități: caracterul zonei

Funcțiune predominantă: unități de producție industrială și agricolă;

Zona unităților industriale și agricole este compusă din:

- unități industriale existente;
- unități agro-zootehnice existente;

Funcțiunile componente:

- căi de comunicație rutieră și construcții aferente;
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;

3.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise

- unități productive industriale, agro-industriale și agro-zootehnice;

Utilizări interzise

În afara zonelor agricole organizate sunt interzise amplasarea microfermelor pentru creșterea animalelor. Acestea necesită echipare specială pentru a evita poluarea solului, aerului și a pânzei freatice.

Amplasarea unităților ce prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele permise.

Amplasarea pe D.J. a activităților care prin natura lor dau un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibil solid etc.). Astfel de unități vor fi retrase de la

circulațiile principale și vor fi mascate cu perdele de protecție cu vegetație medie și înaltă.

3.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- Caracteristica parcelelor

Necesitățile tehnologice și normele specifice vor condiționa caracteristica parcelei unde va fi un viitor amplasament.

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Amplasarea în zonele de locuit a unităților industriale și agricole nepoluante vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

În fiecare situație se va asigura coerența fronturilor stradale având în vedere fronturile vecine și caracterul general al străzii.

* Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile din zonele agricole și industriale vor respecta o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei egală cu H/2 dar nu mai puțin de 4,0 m. în afara cazului în care parcela se învecinează cu locuințe, caz în care distanța se majorează la 6,0 m.

Este interzisă amplasarea lipită a clădirilor industriale sau agricole cu cele de locuit chiar dacă prezintă calcan către acestea.

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele

Între clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie prevăzută o distanță suficientă pentru a asigura întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor să fie asigurată iluminarea naturală, măsurarea, salubritatea, etc.

* Accese

Clădirile vor avea obligatoriu asigurat acces dintr-o cale de circulație publică și să asigure necesarul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

Pentru zone industriale și agricole viitoare (propușe) se vor întocmi documentații de specialitate.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Se propun următorii indicatori maximi:

$$\text{POT} = 50 \%$$

$$\text{CUT} = 1,5$$

Aceștia pot fi modificați în funcție de necesitățile tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul propriu al Consiliului Local.

- Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor este propusă de 15,0 m.

Din motive tehnologice bine justificate la avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local, se poate depăși aceasta înălțime.

4. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, SPATII VERZI, PLANTATII DE PROTECTIE

4.1. Generalități: caracterul zonei

Funcțiune predominantă: spații verzi amenajate sau naturale.

Este compusă din subzone:

- bază sportivă;
- perdele de protecție;

Funcțiuni ecologice:

- ameliorarea microclimatului;

- combaterea poluării aerului;
- îmbunătățirea compoziției chimice a aerului (raportul oxigen-bioxid de carbon);

Funcțiuni agrementar-recreative:

- sport;
- jocuri pentru copii;
- agrement (distracție);
- odihnă în aer liber, promenadă;

Funcțiuni complementare:

Instituțiile publice sau serviciile nepoluante, care ridică și completează nivelul funcțiunii de bază a zonei (cultura, educație, alimentație publică).

4.2. Utilizare funcțională

- Utilizări permise

Este necesară amenajarea unui teren de sport cu dotările pentru public și sportivi.

Realizarea de perdele de protecție către zona industrială și restul localității.
Amenajarea în zona centrală de scuaruri de odihnă.

- Utilizări permise cu condiții

Efectuarea unui Plan urbanistic de detaliu în scopul realizării terenului de sport propus.

Pentru a amenaja spațiile verzi pe principii ecologice se va recurge la vegetație perena. Astfel se vor asigura costuri reduse și se vor favoriza ecosistemele existente.

Orice cerere de autorizație de construire va fi însoțită de planul de amenajare a spațiului liber rămas în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

- Utilizări interzise

Sunt interzise orice fel de lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea acestuia, a peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală.

- depozitarea deșeurilor în zonele plantate;

4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- Criterii specifice de amplasare

- în zone nepopulate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;

- zone cu vegetație bogată și cadrul natural și pitoresc;
- acces la sistemul de transport și drumuri publice;
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale precum și a spațiilor de parcare;
- suprafața ocupată de clădiri și circulație nu trebuie să depășească 15% din suprafața amenajată pentru agrement;
- clădirile vor avea o înălțime de maxim 7,0 m. cu derogări obținute printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată conform legii;

Aspectul exterior al clădirilor prin localizare, dimensiuni sau aspect, să nu afecteze stilul peisagistic.

Norma de calcul pentru spații verzi pentru întreaga comună este de 26mp/locuitor.

5. ZONA GOSPODĂRIE COMUNALA

5.1. Generalități: caracterul zonei

- Funcțiunea predominantă

Construcții și instalații pentru gospodărire a localității: cimitire, stații de epurare;

- Funcțiuni complementare:
- nu se recomandă

5.2. Utilizarea funcțională

- Utilizări permise
- cele enunțate mai sus;
- Utilizări permise cu condiții

- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localităților cu condiția respectării documentațiilor cu caracter informativ și directiv, precum și soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectul de specialitate.

5.3. Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor

- caracteristicile parcelei și amplasarea construcțiilor și indicatorii maximi de control conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- stația de epurare amplasată la 300 m. de orice construcție;
- punctele de colectare deșeuri se vor amplasa conform normelor sanitare la distanța de locuințe și cursuri de râu;

Aspectul exterior: se va asigura accesul amenajat și mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

Personalul tehnic al Consiliului local prin consilieri, se va îngriji de îndrumarea cetățenilor pentru a da atenția corespunzătoare următoarelor aspecte:

- colectarea gunoiului uscat și a reziduurilor solide în recipiente și predarea spre evacuare în mijloace de transport speciale;
- necesitatea sortării pentru re folosirea deșeurilor după natura materialelor (metal, textil, sticlă);

- depozitarea deșeurilor vegetale din grădini și bucătărie pe platforme de gunoi din incinta gospodăriei și evacuarea sistematică pe terenul agricol;

Directiva 1999/31/CE privind depozitarea deșeurilor are ca obiective principale stabilirea măsurilor, procedurilor și recomandărilor pentru prevenirea sau reducerea efectelor negative asupra mediului și sănătății populației, determinate de activitățile de depozitare a deșeurilor. Măsuri pentru îndeplinirea acestor obiective:

tratarea deșeurilor înainte de depozitare;

- interzicerea depozitării deșeurilor periculoase împreună cu cele nepericuloase;

- Cimitire

Se vor amplasa la marginea localităților.

Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Intre morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3,0 m.

Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se face numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor.

Distanța minimă de protecție sanitară este de 50 m.

6. ZONA CONSTRUCȚII, AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

6.1. Generalități: caracterul zonei

*

Funcțiune predominantă

- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare;

- Funcțiune complementară:
- nu se recomandă;

6.2. Utilizare funcțională

- Utilizări permise:

- instituțiile de specialitate vor coordona activitatea în domeniu;

- amenajări și construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de epurare, etc.);

6.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- la amplasare se va avea în vedere caracterul zonei;
- amplasarea construcțiilor și indicatorii maximi de control, caracteristica parcelei vor fi stabilite conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- aspectul exterior: se va asigura mascarea cu perdea de vegetație a incintei vizual de pe drumurile publice;
- se va asigura zona de protecție conform Legii 107/1996 cap.III. alin.II.

in zona pururilor forate,se va respecta H.G.930/05 privind stabilirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever, zona de protectie sanitara cu regim sever cu centrul pe pozitiaforajului si raza de 10 m. Pentru toate lucrarile si activitatile de pe terenurile situate in perimetrul de protectie hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului in cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protectiei mediului.

7. ZONE CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

7.1. Generalități: caracterul zonei

- Funcțiune predominantă:
 - cai de comunicație rutier - subzona
- Funcțiuni complementare:
 - servicii compatibile funcție de bază a zonei;

7.2. Utilizare funcțională

- Utilizări permise:
- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere;
- garaje;
- rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public (clasele tehnice I-IV; proiectate conf. STAS 10144/1-86, revizuit în 1989 - "Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale");
- spații de staționare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- trotuare, alei pentru cicliști;
- elemente de consolidare a părților carosabile;
- amenajări intersecției;
- poduri
- Utilizări permise cu condiții

Incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile, de poluare și asigurarea împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

- Utilități interzise:
- nu se admite cuplarea cu clădiri de locuit;
- intersecțiile care trebuie modernizate până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.

7.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Pentru căi de comunicații și construcții aferente, se vor întocmi proiecte de specialitate care să respecte caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maxim de control în conformitate cu necesitățile tehnice și normele specifice.

Se recomandă ca noile clădiri proiectate să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul general al zonei.

Organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentă către drumurile publice.

Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de garduri vii de 1,20 m. înălțime.

In caz de calamități naturale, se vor folosi ca **zonă de refugiu** pentru populație și instalare corturi pentru adăpostire provizorie și asistență sanitară, **terenurile de sport, adăposturile proiectate conform Ordinului 40/21/06/1997 la dotările existente.**

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR 1 - 1T1, 1T2, 1T3,

1T8-1, 1T9÷ 1T15 - Localitatea COTESTI - **sat reședință de comună**

1a - **zona centrală**

1b - **restul localității**

UTR 2 - **Zonă construită protejată** - Biserica Sf. Treime si Turnul clopotnita (schit Cotesti) si Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului"

UTR 3 - **Zonă de agrement** - Tabara de scolari

UTR 4 - 1T16, 1T17 - Zona constructii agricole

I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE:

Conform zonelor funcțional

1a- **locuințe, instituții publice, comerț, tehnico-edilitare, sp. verzi amenajate**

1b - **locuințe, instituții publice, comerț, tehnico-edilitare, sp. verzi amenajate**

1c - zona gospodarie comunala - cimitire- sp. verzi amenajate, tehnico- edilitare

1d - **Zonă construită protejată** - instituții publice, comerț, tehnico-edilitare, sp. verzi amenajate

1e - **Zonă de agrement- invatamant - Tabara de scolari** - instituții publice, comerț, tehnico-edilitare, sp. verzi amenajate

1f - Zona constructii agricole si tehnico edilitare - constructii agricole, tehnico-edilitare, sp. verzi amenajate

1 g - Zona turism - motel - constructii specifice, tehnico-edilitare, sp. verzi amenajate

II. REGLEMENTĂRI

pentru - interdicție de construire a locuințelor individuale cu regim mai mic de P+1E; regimul de înălțime al viitoarelor construcții de locuințe să nu depășească mai mult de două niveluri la construcții învecinate;

1a

- POT = 80%;
- regimul de înălțime al instituțiilor de interes public să nu depășească P+4 niveluri;
- restricție temporară de construire până la realizare P.U.Z.

-
- pentru
1b
- regimul de înălțime al viitoarelor construcții de locuințe, să nu depășească mai mult de două niveluri la construcții învecinate;
 - regimul de înălțime al construcțiilor, instituțiilor de interes public să nu depășească P+2 niveluri;
 - POT = 30% pentru zona de locuințe;
 - CUT = 70% pentru zone mixte;
 - autorizarea execuției construcțiilor cu funcțiunea de locuire se va face cu respectarea zonei de protecție a drumurilor conform legii.
 - în zona drumurilor publice se pot autoriza cu avizul conform al organelor de specialitate al:
 - **A.D.N.**, pentru drumuri naționale (DN 2 E85);
 - **Consiliul Județean Vrancea - Direcția Tehnică de Drumuri**
 - **pentru drumuri județene**, la realizarea de:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice;
 - parcaje, garaje și stație de alimentare cu carburanți inclusiv funcțiunile complementare;
 - conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi, rețele termice, electrice, de telecomunicații conform STAS 8591/1991.

pentru
1d

- Zonă construită protejată - Biserica Sf. Treime și Turnul clopotnița (schit Cotesti) și Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului"

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu construit, de interes național se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Zonele de protecție a monumentelor istorice, se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate MLPAT, MAPPM și ale autorităților publice locale (Legea nr. 41 / 1995).Pana la elaborarea acestor studii Zona de protecție este considerată pe o rază de 200 m față de obiectivul de patrimoniu.

Utilizări permise:

- lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor aprobate de organele competente;
- toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei unde sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite. În zonele cu patrimoniu de interes local delimitate prin hotărârea Consiliului Județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale M.L.P.A.T. și Ministerul Culturii.

Utilizări interzise:

- orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

pentru
1c

- zonă gospodărie comunală (cimitir)

funcțiune dominantă: - gospodărie comunală

funcțiuni complementare admise:

- accese pietonale și carosabile;
 - rețele tehnico-edilitare;
 - s-a impus zonă protecție sanitară în jurul cimitirului pe o rază de 50 m;
 - pentru cimitire se vor crea perdele de protecție de minim 3,00 m lățime;
-

- **restricție definitivă de construire** – în zona de protecție sanitară a cimitirilor se vor executa numai lucrări de întreținere a construcțiilor pe raza de 50 m perimetral cimitirului.

**Pentru
1e**

Zonă de agrement - Tabara de scolari

Utilizări permise cu condiții

Orice cerere de autorizație de construire va fi însoțită de planul de amenajare a spațiului liber rămas în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

Utilizări interzise

Sunt interzise orice fel de lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea acestuia, a peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală.

Criterii specifice de amplasare

- acces la sistemul de transport și drumuri publice;
 - asigurarea acceselor carosabile și pietonale precum și a spațiilor de parcare;
 - suprafața ocupată de clădiri și circulație nu trebuie să depășească 15% din suprafața amenajată pentru agrement;
 - clădirile vor avea o înălțime de maxim 7,0 m. cu derogări obținute printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată conform legii;
- Aspectul exterior al clădirilor prin localizare, dimensiuni sau aspect, să nu afecteze stilul peisagistic.

**Pentru
1f**

Zona constructii agricole si tehnico edilitare

- pentru constructii agricole: amplasare conform RGU - volumul II aferent PUG
- in zona puturilor forate, se va respecta H.G.930 /05 privind stabilirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si hidrogeologic:
 - zona de protectie sanitara cu regim sever cu centrul pe pozitia forajului si raza de 10 m;
 - pentru toate lucrarile si activitatile de pe terenurile situate in perimetrul de protectie hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului in cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protectiei mediului.

**Pentru
1g**

- amplasare conform RGU - volumul II aferent PUG

- **restricție de construire** pana la data eliminarii producerii inundatiilor prin lucrari de indiguire si recalibrare a albiei piraului Dilgov.
- **restricție de construire** 15,00 m din albia piraului Dilgov pentru asigurarea protecției zonelor construite față de cursuri de apă – Legea 107/1996

-
- pe terenurile agricole aflate în intravilan unde se recomandă în general realizarea de construcții provizorii;
 - dacă se solicită autorizații pentru construcții definitive, se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale (PUZ), prin care se vor stabili: configurația loturilor, amplasarea construcțiilor în cadrul loturilor, posibilitatea de acces carosabil și după caz, accesul la echiparea tehnico-edilitară;

III - OBIECTIVE DE UTILITATE **PUBLICĂ** - PUG

- **extindere alimentare cu apă (retea distributie);**
- **canalizare ape menajere;**
- **reabilitare drumuri secundare și principale în intravilan;**
- **extindere retea alimentare cu energie electrica;**
- **amenajare spatii verzi: de aliniament ,parcuri si in incinta dotarilor publice;**
- **amenajare camera frigorifica pentru pastrarea temporara a cadavrelor animalelor.**
- **amenajare intersectii**

UTR 1 - 4 T1÷ 4 T5 - Localitatea GOLESTII DE SUS

1a - zona locuințe

UTR 2 - 4 T5 -Zonă tehnico-edilitare - Satie epurare

UTR 3 - Zonă gospodărie comunală (cimitir)

III. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE:

Conform zonelor funcționale

1a – locuințe, instituții publice, comerț, tehnico-edilitare, sp. verzi amenajate
1b –zonă gospodărie comunală (cimitir) , tehnico-edilitare, sp. verzi amenajate

IV. REGLEMENTĂRI

pentru **1a**

- regimul de înălțime al viitoarelor construcții de locuințe, să nu depășească mai mult de două niveluri la construcții învecinate;
- regimul de înălțime al construcțiilor, instituțiilor de interes public să nu depășească P+2 niveluri;
- autorizarea execuției construcțiilor cu funcțiunea de locuire se va face cu respectarea zonei de protecție a drumurilor conform legii.
- în zona drumurilor publice se pot autoriza cu avizul conform al organelor de specialitate al:
 - **A.D.N.**, pentru drumuri naționale (DN 2 E85);
 - **Consiliul Județean Vrancea - Direcția Tehnică de Drumuri**
 - **pentru drumuri județene**, la realizarea de:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți inclusiv funcțiunile complementare;
 - conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigui, rețele termice, electrice, de telecomunicații conform STAS 8591/1991.

pentru **1b**

- **zonă gospodărie comunală (cimitir)**
- funcțiune dominantă:** - gospodărie comunală
- funcțiuni complementare admise:**
 - accese pietonale și carosabile;
 - rețele tehnico-edilitare;
 - s-a impus zonă protecție sanitară în jurul cimitirului pe o rază de 50 m;
 - pentru cimitire se vor crea perdele de protecție de minim 3,00 m lățime.

pentru **1c**

zonă tehnico-edilitară – stație epurare
conform O.M.S. 536/1997 art.11, aceasta se amplasează la 300 m de localitate sau se întocmește studiul de impact că nu se respectă această distanță. În zona de protecție sanitară se pot amplasa obiective destinate personalului de întreținere și intervenție. Pozarea rețelilor subterane amplasate în săpătură vor respecta prevederile STAS 8591/1991.

- **restricție definitivă de construire** – în zona de protecție sanitară a cimitirilor se vor executa numai lucrări de întreținere a construcțiilor pe raza de 50 m perimetral cimitirului.

- **în zona rețelilor de gaze** - se va obține avizul DISTRIGAZ.

- **restricție definitivă** - pentru asigurarea protecției zonelor construite față de cursuri de apă – Legea 107/1996.

- pe terenurile agricole aflate în intravilan, se recomandă în general realizarea de construcții provizorii;
- dacă se solicită autorizații pentru construcții definitive, se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale (PUZ) prin care se vor stabili: configurația loturilor, amplasarea construcțiilor în cadrul loturilor, posibilitatea de acces carosabil și după caz, accesul la echiparea tehnico-edilitară;

III - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - PUG

- **extindere alimentare cu apă (rețea distribuție);**
- **canalizare ape menajere;**
- **stație epurare;**
- **reabilitare drumuri secundare și principale în intravilan;**
- **extindere rețea alimentare cu energie electrică;**
- **amenajare spații verzi: de aliniament ,parcuri și în incinta dotarilor publice;**
- **amenajare intersecții**

UTR 1 - 2 T1÷ 2 T3 si 3 T1÷ 3 T73 - Localitatatile VALEA COTESTI si BUDESTI

1a - zona locuințe

UTR 2 - Zonă gospodărie comunală (cimitir)

V. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE:

Conform zonelor funcționale

1a – locuințe, instituții publice, comerț, tehnico-edilitare, tehnico-edilitare, sp. verzi amenajate

1b –zonă gospodărie comunală (cimitir): tehnico-edilitare, sp. verzi amenajate, accese carosabile si pietonale

VI. REGLEMENTĂRI

pentru
1a

- regimul de înălțime al viitoarelor construcții de locuințe, să nu depășească mai mult de două niveluri la construcții învecinate;
- regimul de înălțime al construcțiilor, instituțiilor de interes public să nu depășească P+2 niveluri;
- autorizarea execuției construcțiilor cu funcțiunea de locuire se va face cu respectarea zonei de protecție a drumurilor conform legii.
- în zona drumurilor publice se pot autoriza cu avizul conform al organelor de specialitate al:
 - Consiliul Județean Vrancea – **Direcția Tehnică de Drumuri** – pentru drumuri județene
- la realizarea de:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice;
 - parcaje, garaje și stație de alimentare cu carburanți inclusiv funcțiunile complementare;
 - conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiglei, rețele termice, electrice, de telecomunicații conform STAS 8591/1991.

pentru
1b

- **zonă gospodărie comunală (cimitir)**
- funcțiune dominantă:** - gospodărie comunală
- funcțiuni complementare admise:**
 - accese pietonale si carosabile;
 - rețele tehnico-edilitare;
 - s-a impus zonă protecție sanitară în jurul cimitirului pe oraza de 50 m;
 - pentru cimitire se vor creea perdele de protecție de minim 3,00 m lățime.
- **restricție definitivă de construire** – în zona de protecție sanitară a cimitirilor se vor executa numai lucrări de întreținere a construcțiilor pe raza de 50 m perimetral cimitirului.
- **în zona rețelelor de gaze** - se va obtine avizul DISTRIGAZ.
- **restricție de construire** pana la data eliminarii producerii inundatiilor prin lucrari de indiguire si recalibrare a albiei piraului Circei.
- **restricție de construire** 15,00 m din albia piraului Circei pentru asigurarea protecției zonelor construite față de cursuri de apă – Legea 107/1996

- pe terenurile agricole aflate în intravilan, se recomandă în general realizarea de construcții provizorii;
- dacă se solicită autorizații pentru construcții definitive, se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale (PUZ) prin care se vor stabili: configurația loturilor, amplasarea construcțiilor în cadrul loturilor, posibilitatea de acces carosabil și după caz, accesul la echiparea tehnico-edilitară;

III - **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ** - PUG

- extindere alimentare cu apă (retea distributie);
- canalizare ape menajere;
- reabilitare drumuri secundare și principale în intravilan;
- extindere retea alimentare cu energie electrica;
- amenajare spatii verzi: de aliniament ,parcuri si in incinta dotarilor publice;
- amenajare intersectii

8. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

8.1. Terenuri aflate permanent sub ape

Autorizarea executării construcțiilor în albiile pâraurilor de pe teritoriul comunei Cotesti va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de ape, 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.

8.2. Terenuri agricole

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform plansei 1 de INCADRARE ÎN TERITORIU ADMINISTRATIV al comunei .

Autoizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren destinate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare și Legea 18/1991 (republicata), cuprind condiționări privind utilizarea terenurilor și posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan.

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

8.3. Terenuri forestiere

Suprafețele împădurite s-au delimitat conform planșei nr. I - INCADRARE ÎN TERITORIU ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art. 5 din R.G.U.

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

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcție pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1,00 km. de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

8.4. Terenuri neproductive

Autorizarea executării construirii pe terenuri 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.**

9. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVICIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINATĂȚILOR

* **Rețele alimentare cu apă și canalizare** - STAS 8591/1-1991 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele

minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Prin prescripțiile acestui STAS menționăm:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m., de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecție la min. 40 cm. și totdeauna deasupra canalizării;
- H.GR. 101/1997 instituie zona de protecție sanitară pentru sursa de apă și puțurile de medie adâncime;
- prin prescripțiile "Normelor de igiena" privind mediul de viață al populației aprobate prin ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 menționăm că stațiile de epurare al apelor menajere se vor amplasa la o distanță de 300 m. de zona de locuit.

*** Rețele alimentare cu energie electrica**

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată în ax de: 6 m. (min.) - 16 m. (max.) pentru LEA 220 KV 5 m (min.) - 15 m. (max.) pentru LEA 110 KV.

- pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente s-au 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 RENEL F.R.E.
- rețelele electrice existente și propuse în localitatea studiată respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.
- în principal se face referință la:
 - **PE 101/85 + PE 101 a/85** - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiune și transformare, cu tensiuni peste I KV.
 - **PE 104/93** - Normativ pentru construirea liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste I KV.
 - **PE 106/95** - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.
 - **PE 107/89** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.
 - **PE 125/89** - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.
 - **1 Li - Ip 5 - ICEMENERG 89** - Instrucțiuni de proiectare a incrucisărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiective.
 - **STAS 8591/1-91** - Amplasarea în localități a rețelelor electrice edilitare subterane executate în săpătură.
 - **ID 17-86** - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozii.
 - **PE 122-82** - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste I KV cu sistemele de îmbunătățiri funciare.
 - **PE 123-78** - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice ce trec prin păduri și terenuri agricole.

INTOCMIT,

C arh. Negrilă Lucia