



PROVAS S.A.

PROIECTĂRI ȘI PRESTĂRI SERVICII

Sr. SPIRU HARET Nr. 2
6500 VASLUI - ROMÂNIA
Tel. 004-35-312939
Fax. 004-35-321953
e-mail: provas@axel.ro



Proiect : ACTUALIZARE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AL SATELOR COMPONENTE COMUNEI EPURENI, JUD. VASLUI

Beneficiar : CONSILIUL JUDETEAN VASLUI - DIRECTIA DE URBANISM
AMENAJAREA TERITORIULUI SI LUCRARI PUBLICE

Pr. nr. 3035/Ad7/2000

Faza : R.L.U.

PIESE SCRISE / DESENATE

Ex. nr. ..1.....

PROIECT NR. 3035/Ad7/2000
FAZA : P.U.G.

TITLUL : PLAN URBANISTIC GENERAL AL
COMUNEI EPURENI

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Pr.nr. 3035/2000

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI EPURENI

PROIECTANT : S.C. " PROVAS " S.A. VASLUI

DIRECTOR : ing. GH. POPA
SEF PROIECT: arh. M. TOMA
SEF COLECTIV: arh. M. BESLIU



I- DISPOZITII GENERALE

Cap.A

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul comunei EPURENI . Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ al comunei EPURENI .

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

(1.3) Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului general de urbanism; Aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, a Regulamentului General de urbanism, aprobat prin HG. 525/27 iunie 1996, pe care a urmat-o si documentatia initiala .

2. Baza legala

(2.1) La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al comunei EPURENI , sta Regulamentul general de urbanism, cat si urmatoarele acte legislative (publicate pana la data elaborarii, respectiv dec. 2000):

Pentru extrabilan

- | | | |
|--------------------|---|---|
| Legea nr. 18 /91 | - Legea fondului funciar republicata in 1998; | |
| Legea nr. 69/91 | - Legea administratiei publice locale republicata in 1997; | |
| Legea nr 50/91 | - Privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor republicata in 1997; | |
| Legea nr. 106/96 | - Legea protectiei civile; | |
| Legea nr. 107/96 | - Legea apelor; | |
| Legea nr. 26/96 | - Codul silvic; | |
| Legea nr. 82/98 | - pentru aprobarea OG 43/97 privind regimul juridic al drumurilor; | ✓ |
| Legea nr. 84/96 | - Legea imbunatatirilor funciare; | |
| Legea nr. 137/95 | - privind protectia mediului; | |
| Legea nr. 10/95 | - Legea privind calitatea in constructii; | |
| HGR nr.36/96 | - privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la Normele privind exploatarea si mentinerea in buna stare a drumurilor publice; | ✓ |
| HGR nr. 525/96 | - Ghid pentru aprobarea RLU; | ✓ |
| HGR nr. 101/97 | - privind protectia sanitara in retelele centralizate de apa potabila; | |
| Ord. MLPAT 80/N/96 | - pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local; | |
| Ord. MAPP 125/96 | | |
| Ord MAPP 214/99 | - continand reglementari d.p.d.v. al protectiei mediului | |
| Ord. MLPAT 91/91 | - pentru aprobarea procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor conform Legii 50/91 | |

- Ord. Guvernului 43/97 - privind regimul juridic al drumurilor; ✓
- Ord. MS 536/97 - pentru stabilirea zonelor de protectie sanitara
- Ord. MT 45/9 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor, plus anexa cu latimile platformelor si partilor carosabile ale drumurilor ✓
- Ord. GR nr.12/1998 - privind siguranta si protectia infrastructurii feroviare
- Ord. MT 571/97 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumului, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri, plus anexa cu limitele zonelor drumului. ✓
- Ord. MLPAT 34/N/95
- Ord MApN M60/95
- Ord MI 3422/95
- Ord SRI 4221/95 - privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor pentru autorizarea executarii constructiilor;
- Decizia 61/99 - pentru aprobarea noemelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta ale capacitatilor energetice
- Codul civi - prescriptii specifice
- Legea nr.5 - pentru zone protejate (sectiunea III) de interes national

Pentru intravilan

- Codul civil
- Legea nr.7/96 - Legea cadastrului si publicitatii imobiliare;
- Legea nr.7/91 - Legea fondului funciar republicata in 1998;
- Legea nr.50/91 - Privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor republicata in 1997;
- Legea nr. 69/91 - Legea administratiei publice locale republicata in 1997;
- Legea nr. 82/98 - pentru aprobarea OG 43/97 privind regimul juridic al drumurilor ✓
- Legea nr.41/95 - pentru aprobarea OGR nr. 68/94 patrimoniului cultural national;
- Legea nr.137/95 - privind protectia mediului
- HGR nr. 31/96 - pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism ✓
privind zone si statiuni turistice a documentatiilor tehnice privind din domeniul turismului;
- HGR nr.525/9 - pentru aprobarea RLU; ✓
- HGR nr. 101/97 - privind protectia sanitara in retelele centralizate de apa potabila; ✓
- HGR nr.36/96 - privind stabilirea si sanctionarea contraveniilor la Normele privind exploatarea si mentinerea in buna stare a drumurilor publice; ✓
- HGR nr.51/92 - privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stigare a incendiilor cu modificari prin HGR nr. 616/93 si HGR nr. 71/96
- Ord. MLPAT 34/N/95- Ord MApN, M30/2/95, Ord. MI 3422/95, Ord. SRI 4221/95 - privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor pentru autorizarea executarii constructiilor;
- Ord. 3376/MC/M2556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D821 din 1996 al MLPAT; MApN, MI, M.Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP - pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar
- Ord. 536/97 al MS - pt. aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar ✓

- Ord 536/97 al MS - pt. aprobarea normelor de igiena si a recomandarailor privind modul de viata al populatiei ✓
- Legea 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acestora ✓
- Ord MAPPM 125/96
- Ord MAPPM 214/99 - continand reglementari d.p.d.v. al protectiei mediului
- Ord.MT 571/97 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumului, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri, plus anexa cu limitele zonei drumului
- OrdMT 45/98 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizare drumurilor plus anexa cu latimile platformelor si partilor carosabile al drumurilor; ✓
- Ord. MT 47/98 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale; ✓
- Ord MT 49/98 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si rurale ✓
- Ord. MT 50/98 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale STAS 8591/91 ✓
- OG 43/97 - privind regimul juridic al drumurilor ✓
- Decizia 61/99 - pentru aprobarea normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta ale capacitatilor energetice. ✓

(2.2) In cadrul Regulamentului local de urbanism al comunei EPURENI se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform legii :

- Planul de amenajare a teritoriului national - Sectiunea cai de comunicatie (drumuri) ✓
- Planul de amenajare a teritoriului judetean - Sinteza PATJ. ✓
- Autorizatii de construire eliberate pentru constructii realizate in ultima perioada

3. Domeniul de aplicare

(3.1) Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localitatii. ✓

Planul Urbanistic General, impreuna cu Regulamentul aferent, devin odata cu aprobarea lor potrivit Legii 50/91, acte de autoritate ale Consiliului Local pe baza carora se asigura dezvoltarea coordnata a satelor si se stabilesc elementele necesare eliberarii Certificatelor de urbanism si Autorizatiilor de construire.

Intravilanul se refera la satele componente : Epureni, Bursuci, Birlalesti, Horga si cele 24 trupuri aflate in teritoriul administrativ al comunei EPURENI.

(3.2) Intravilanul aprobat conform plansei de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1999 , si constituie limita in care se aplica prevederile Regulamentului local.

Suprafata intravilanului localitatilor componente ale comunei si trupurilor la data elaborarii PUG-ului era **de 409.07 ha.**

Suprafata intravilanului aprobata pentru comuna Epureni prin prezentul Regulament local de urbanism este de 425.12 ha.

(3.3) Zonificarea functionala a comunei Epureni s-a stabilit in conformitate cu plansele nr. B1, B2, B3, B4 de REGLEMENTARI a PUG-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprind localitatile si de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

(3.4) Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform planselor de Reglementari ; UTR-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functiune predominanta sau/si omogenitate functionala, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, ape etc) ; UTR-ul cuprinde mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Subzona este parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiasi regulament.

(3.5) PROCEDURA DE APLICARE de catre serviciile tehnice ale administratiei publice locale a prevederilor PUG si a Regulamentului aferent este urmatoarea :

Faza 1 : obiectul cererii de eliberare a certificatului de urbanism si / sau a autorizatiei de construire, precum si alte cereri cu viza adiacenta (succesiuni, partajari, instrainari, etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (UTR);

Faza 2 : din fisa unitatii teritoriale de referinta prezentata in regulament si in care s-a incadrat obiectul solicitarii, se extrag prescriptiile specifice.

Faza 3 : la prescriptiile specificate ale UTR se adauga prescriptiile generale implicate, prescriptiile rezultate din HGR 525/96, alte prescriptii din acte normative ce vor aparea dupa dec.2000.

(3.6.) Teritoriul acoperit de PUG si Regulamentul aferent include intreaga suprafata a teritoriului administrativ al comunei, teritoriul compus din :

Intravilan - reprezentand totalitatea teritoriilor satelor si a trupurilor izolate construite sau destinate construirii;

Extravilan - reprezentand suprafata din teritoriul administrativ al comunei ramase in afara intravilanului;

Teritoriul intravilan al comunei Epureni s-a divizat in 6 UTR-uri , pentru satele componente, satul Epureni resedinta de comuna, avand 3 UTR-uri si cate o unitate teritoriala de referinta pentru restul satelor componente Bursuci, Birlalesti si Horga, iar celelalte trupuri din teritoriul administrativ al comunei , reprezentand fiecare cate un UTR- rezultand un numar total de 28 UTR-uri.

(3.7). Prevederile din prezentul Regulament devin obligatorii pentru documentatiile din esalonul inferior (PUZ, PUD, SPF, SF, PAC, PT, DE)

(3.8). Autorizarea constructiilor

AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE este actul de autoritate a administratiei publice locale pe baza caruia se asigura aplicarea masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea, si functionarea constructiilor.

CERTIFICATUL DE URBANISM este actul public emis de autoritatile administratiei publice locale din care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizeaza regimul juridic, economic si tehnic al unui teren, stabilit prin evidentele existente si documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului.

Nerespectarea prevederilor inscrise in certificatul de urbanism la elaborarea proiectelor in faza PAC atrag respingerea eliberarii autorizatiei de construire.

La executarea lucrarilor de constructii, cele prevazute in Legea 50/91 (R), proiectarea acestora se va face pe baza certificatului de urbanism.

Autorizatia de construire se elibereaza in conformitate cu competentele stabilite prin Legea 50/91 (R) si Legea 50/91 (R).

PROCEDURA DE AUTORIZARE

- identificarea amplasamentului in cadrul PUG si al UTR potrivit prezentei documentatii
- corelarea amplasamentului si a temei ce caracterizeaza investitia cu prevederiledin UTR.
- emiterea certificatului de urbanism cuprinzand regimul juridic, economic si tehnic al terenului si avizele care se solicita pentru autorizare.
- intocmirea proiectului si prezentarea spre autorizare in faza PAC (Ord.MLPAT 91/91) impreuna cu avizele solicitate.
- eliberarea autorizatiei sau respingerea cererii de eliberare a ei.

Se vor prezenta spre autorizare proiecte intocmite conform art.6 Legea 50/91 republicata in Monitorul Oficial nr.259/24 oct. 97.

(3.9). AVIZ - act prin care un avizator, institutie publica sau alta persoana juridica abilitata de lege, exprima rezultatul expertizei asupra unei documentatii de amenajarea teritoriului sau de urbanism.

AVIZ PREALABIL - act prin care un avizator exprima, inaintea elaborarii unei documentatii, anumite conditii pe care aceasta documentatie trebuie sa le indeplineasca.

AVIZ CONFOEM SAU OBLIGATORIU - aviz ce cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ al administratiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia.

Avizele solicitate vor fi cele precizate in Ordinul MLPAT 91/91, anexa la Monitorul Oficial nr.228/14 nov.1991, precum si in anexe la Legea 50/91 republicata.

Avizele si acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate conform prevederilor legale.

AVIZAREA, APROBAREA, APLICAREA SI TERMENUL DE VALABILITATE AL PUG

(3.10). AVIZAREA - dupa receptionarea de catre beneficiar a PUG si a RLU intreaga documentatie se va supune avizarii organismelor teritoriale interesate pentru obtinerea :

- **Aviz Consiliu Local**
- **Aviz Unic al Consiliului Judetean** - reprezentat prin Comisia tehnica de urbanism si amenajarea teritoriului, emis pe baza exemplarului complet a PUG (inaintat de beneficiar, odata cu cererea de emitere a avizului, catre compartimentul de coordonare al activitatii de amenajarea teritoriului si de urbanism) si a extraselor din PUG inaintate, in prealabil de catre organismele teritoriale interesate.

(3.11). APROBAREA - actul scris de aprobare a PUG si a regulamentului local de urbanism este Hotararea Consiliului Local.

(3.12). APLICAREA - PUG si Regulamentul local de urbanism aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de amenajarea si dezvoltarea urbanistica a localitatilor respective.

PUG si regulamentul local de urbanism pot fi utilizate la :

- eliberarea Certificatelor de urbanism si emiterea Autorizatiilor de construire pentru obiective din zone ce nu necesita studii aprofundate.

- fundamentarea solicitarilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica
- declansarea procedurii de declarare a utilitatii publice pentru realizarea unor obiective ce implica expropriu
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile PUG aprobat ✓
- declansarea unor PUZ - uri sau PUD-uri necesare detalierii unor zone respectiv amplasamente
- alte operatiuni ale compartimentelor de specilitate ale Consiliilor Locale. ✓

(3.13). VALABILITATE - PUG -urile se actualizeaza periodic

In cazul aparitiei unor elemente noi (de ordin administrativ, legislativ sau de urbanism si amenajarea teritoriului) care sa faca inaplicabile prescriptiile impuse prin prezenta documentatie, Cons. Local la dispune reactualizarea PUG.

CAP. B. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI COMUNEI

Certificatele de urbanism si Autorizatiile de construire, se elibereaza in vederea proiectarii si realizarii tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri aflate atat in intravilan cat si in extravilan.

Art.1 **In extravilan**, Certificatele de urbanism si Autorizatiile de construire se elibereaza pe baza legala.

1.1. Repertoriu legislativ :

a.) Legea nr. 18/91 a fondului funciar

- **art.2 pct.a**

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

- **art.91.**

(1)Amplasarea noilor constructii de orice fel se face in intravilanul localitatilor. ✓

(2)Prin exceptie, unele constructii care prin natura lor pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu, pot fi amplasate in extravilan. In acest caz, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele de specialitate privind protectia mediului inconjurator.

(3) De asemenea fac exceptie constructiile care prin natura lor, nu se pot amplasa in intravilan, precum si adaposturile pentru animale. ✓

- **art.92**

(1) "Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa a I-a si a II-a, pe cele amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, precum si cele plantate cu vii si livezi, parcuri nationale, rezervatii, monumente, ansambluri arheologice si istorice este interzisa. ✓

(2) Se excepteaza de la prevederile aliniatului precedent constructiile care servesc activitatile agricole, cu destinatie militara, caile ferate, sosele de importanta deosebita, liniile electrice de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, lucrarile aferente exploatarei titeiului si gazului, conductelor magistrale de transport gaze sau petrol, lucrarile de gospodarie a apelor si realizarea de surse de apa. ???

(3) Scoaterea definitiva din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I si a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrari de imbunatatirifunciare, precum si a celor plantate cu vii si livezi, prin extinderea intravilanului localitatilor, se face la propunerea consiliilor locale, prin hotarare a Guvernului si cu avizul Ministerului Agriculturii si Alimentatiei.

(4) Scoaterea definitiva a terenurilor din circuitul agricol si silvic a terenurilor situate in extravilanul localitatilor se face cu plata de catre persoanele fizice sau juridice solicitate, a taxelor prevazute in anexele 1 si 2 la prezenta lege. Din aceste taxe se constituie Fondul de ameliorare a fondului funciar, aflat la dispozitia Ministerului Agriculturii si Alimentatiei si, respectiv a Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului.

(5) Dispozitiile alin. (4) se aplica si in cazul terenurilor agricole care au fost trecute, potrivit legii, in intravilanul localitatii, in vederea realizarii constructiilor de orice fel.

(6) Pentru terenurilor scoase definitiv din circuitul agricol si silvic, pentru constructii care deservesc activitatile agricole si silvice, lucrarile de imbunatatiri funciare, regularizarea cursurilor de apa, realizarea de surse de apa potabila si obiective meteorologice nu se datoreaza taxele prevazute la

lin (4)

art. 94.

“ Folosirea definitiva sau temporara a terenurilor agricole in alte scopuri decat productia agricola, se aproba dupa cum urmeaza:

a. de organele agricole judetene prin Oficiul de Cadastru Agricol si Organizarea Teritoriului Judetean sau al mun. Bucuresti, pentru terenurile agricole de pana la 1 ha. Aprobarea pentru orice extindere a acestei suprafete de teren se da de catre M.A.A.

b. de M.A.A. pentru terenurile agricole in suprafata de pana la 100 ha;

c. de Guvern pentru terenurile agricole cu suprafata de peste 100 ha;

art. 97

“ La aprobarea de catre Guvern se va prezenta in mod obligatoriu si avizul M.A.A. pentru terenurilor agricole si M.M. pentru terenurile forestiere si daca este cazul, al M.C. pentru ocrotirea monumentelor.”

art. 102

(1) “ Liniile de telecomunicatii si cele de transport si distributie a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apa, produse petroliere, gaze, precum si alte instalatii similare se vor grupa si amplasa de-a lungul si in imediata apropiere a cailor de comunicatii - sosele, cai ferate, a digurilor, canalelor de irigatii si de desecari si a altor limite obligate de teritoriu, in asa fel incat sa nu stanjeasca executia lucrarilor agricole.

(2) Aprobarea ocuparii terenurilor in astfel de cazuri se da de catre OCOTA VAslui, indiferent de marimea suprafetei necesare, pe baza acordului detinatorilor.

(3) Aprobarea in alte conditii decat cele prevazute la alin. 1, se da de organele prevazute la art. 94

si 95”

art. 111

Constituie contraventie potrivit legii -

a). efectuarea de schimburi de terenuri si schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor de la superioara la inferioara, precum si folosirea definitiva sau temporara a terenurilor agricole si silvice in alte scopuri decat pentru productia agricola si silvica.

e). amplasarea obiectivelor de orice fel cu exceptia celor prevazute la art. 92 din prezenta lege, pe terenurile situate in extravilan fara avizele si aprobarile prevazute de lege.

- Legea nr. 69/91 (republicata) a Administratiei publice locale

art.4; art.8 - alin. 2 - pct. (c), pct. (g), pct. (m); art.28 - alin.2; art. 63- alin.1- pct. (d), pct. (g); art. 87

si art.88.

- Legea nr. 50/91 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru

realizarea locuintelor: art.1, art.3, art.4 - pct.(d), art.7;

- **Legea nr.7/96** a cadastrului si publicitatii imobiliare **art.4.**
- **Legea nr.84/96** a imbunatatirilor funciare art.13, art.16, art.21, art.27, art.21-alin.1 - pct.(h), pct.(j), pct.(o), pct.(p) si alin.2.
- **Legea nr. 137/1995** privind protectia mediului **art.8 si Anexele II, art.24, art.43(3), art.54;**
- **Ordinul MLPAT/91** - pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea nr. 50/91.
- **Ordinul 43/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT; MApN; MI, SRI** - pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor, **art.2** pct.(a);
- **Ordinul 3376/MC/M 2556/ 2102/ 667/ C1 / 4093/ 2012/ 14083/ D 821 din 1996 al MLPAT; MApN; MI; M. Justitiei; SRI; SIE; STS; SPP** - pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

In zona cursurilor de apa respectiv in albia minora (in care apa curge nestingerita la niveluri obisnuite) sau albia majora (portiunea de teren inundabila) sunt permise lucrarile de poduri, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor. In acest caz se va obtine si avizul Regiei Autonome a Apelor " Apele Romane ", pentru constructiile admise in albia minora a cursurilor de apa.

In scopul mentinerii integritatii albiilor minore ale apelor, conform **Legii Apelor nr. 107/1996**, se respecta distantele prevazute in **Anexa 2**:

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

a). Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m)	10-15	51-100	peste 500
Latimea zonei de protectie (m)	15	30	50

b). Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale

Suprafata lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

c). Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare

Valorul brut al lacului de acumulare (mil.mc)	0.1-1	1.1-50	peste 50
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

d). Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor

Latimea medie a digului (m)	0.5-2.5	2.6-5	peste 5
Latimea zonei de protectie (m)			
- spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

e). Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite

Latimea medie a canalului (m)	0.5-2	2.1-5	peste 5
Latimea zonei de protectie (m)			
-canal cu debitul instalat pana la 10 mc/s	1	2	3
-canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
-canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f). Baraje si lucrari-anexe la baraje

Latimea maxima a barajului de la fundatia la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
-baraj de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
-lucrari-anexe la baraje	5	10	20
-instalatii de determinare automata a calitatii apei, constructii si instalatii hidrotehnice	2 m in jurul acesteia		
-Borne de microtriunghiulatie, foraje de drenaj, aparate de masurarea debitelor	1 m in jurul acesteia		

NOTA: Zonele de protectie se masoara astfel:

- la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la lacurile artificiale, de la nivelul normal la retentie;
- la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

Zona de protectie sanitara a instalatiilor de alimentare cu apa se stabileste de autoritatea centrala in domeniul sanatatii publice.

Art.2. In intravilan, Certificatele de urbanism si Autorizatiile de construire se elibereaza pe baza descrierilor pentru unitatile teritoriale de referinta (UTR).

2.1. Repertoriu legislativ:

-Conform Cap.A, art. 2.2.

2.2. Prioritati in autorizarea executarii lucrarilor (conditii):

-ocuparea rationala a terenurilor prin intocmirea de PUZ si PUD.

-completarea zonei centrale pe baza de PUZ respectiv PUD avand prioritate institutiile publice si constructiile destinate serviciilor de interes comunal;

-valorificarea terenurilor din zonele echipate tehnoco-edilitare;

-amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;

-prin autorizatia de construire, terenuri agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv

(art.4 alin.3 din HGR 525/96 art. 94 din Legea 18/91- republicata)

Art.3. Pentru a evita stari de confuzie, se vor descrie **limitele intravilanelor** satelor si a localitatilor cu regim de intravilan de pe teritoriul comunei.

Punctele de frangere a acestor limite se vor nominaliza cu exactitate folosind puncte materiale existente, limite de proprietate, distante de la axele drumurilor, elemente naturale indistructibile, etc. Punctele descrise se vor numerota. Se recomanda ca punctele care determina limita dintre intravilan si extravilan sa fie bornate si numerotate potrivit descrierii.

Art.4. **Prioritati in autorizarea lucrarilor:**

- a). ocuparea rationala a terenurilor prin intocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu;
- b). stabilirea categoriei de folosinta si proprietate asupra terenurilor;
- c). amplasarea constructiilor in conditiile asigurarii echiparii tehnico-edilitare;
- d). delimitarea terenurilor necesare amplasarii lucrarilor de utilitate publica, stabilite prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate;
- e). lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea comunei sau a persoanelor fizice sau juridice cu schimabarea functiunii si efectuarea valorii terenurilor necesitand, dupa caz, exproprierea sau instituirea unor servituti de utilitate publica;
- f). sunt de de **utilitate publica** lucrarile de interes national sau local:
 - caile de comunicatie;
 - deschiderea, alinierea sau largirea strazilor;
 - sistemul de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, apa, canalizare;
 - instalatii pentru protectia mediului;
 - indiguiri si regumarizari de rauri;
 - lacuri de acumulare pentru surse de apa;
 - statii hidrometeorologice, seisme si sisteme de averizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase;
 - terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale, oboiective de invatamant sanitare, cultura, sport, asistenta sociala, administratie publica, judecatoresti, salvarea monumentelor istorice, etc.
- g). pe terenurile rezervate pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, autorizarea altor constructii este interzisa;
- h). certificatele de urbanism vor fi intocmite numai pe baza de ridicari topografice la zi.

II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL COMUNEI EPURENI

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

(4.1) **Terenurile agricole din extravilan** s-au delimitat conform plansei de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei si se supun prevederilor **art.3** din Regulamentul general de urbanism.

Din suprafata totala de 6342.84 **ha** care reprezinta teritoriul administrativ al comunei Epureni terenurile arabile ocupa 2960.41 **ha**.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei Epureni se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata in 1996) si a Legii 18/1991 (republicata in 1998). Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si plantate cu vii si livezi este interzisa.

Constructiile care prin natura lor pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu pot fi amplasate in extravilan. In acest caz, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice avizate de organele de specialitate privind protectia mediului inconjurator.

(4.2) **Terenurile agricole din intravilan** folosite pentru construire se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv conform legii si se supun prevederilor art.4 din RGU.

(4.3) **Suprafete impadurite** - din extravilanul comunei, se supun prevederilor art. 5 din RGU. Suprafata ocupata de paduri din totalul suprafetei administrative este de 1585.15 ha. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatia forestiera este interzisa. In mod exceptional se pot autoriza cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

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

Avand in vedere extinderea intravilanului spre limitele suprafetelor impadurite, cat si existenta in imediata vecinatate a trupurilor existente a suprafetelor impadurite, **pentru orice constructie care prin functionare** (constructii pentru productie poluanta, servicii poluante etc) **poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1km de liziera padurii** si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata **este interzisa**, cu exceptia utilizarilor permise de Codul silvic.

(4.4) **Resursele de apa** ale comunei Epureni sunt puse in evidenta in cadrul planselor de REGLEMANTARI (Alimentare cu apa a centrului de comuna)

Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursurilor de apa, se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" impreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii de terenuri riverane. La aprovizionarea cu apa potabila a comunei se va tine seama de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului sanatatii nr. 536/1997 art. 21-28.

La aprovizionarea cu apa potabila a comunei Epureni se va tine seama de urmatoarele:

- sursele de apa precum si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonele de restrictie conf. Reglementarilor in vigoare;
- pentru protectia sanitara a apei este necesara o stricta supraveghere si buna intretinere a retelei de distributie. Intreaga retea de distributie trebuie sa fie in buna stare de functionare, evitand pierderile pe retea.

Pana la alimentarea centralizata cu apa a localitatilor comunei Epureni se va avea in vedere intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani).

Intretinerea se asigura de catre detinator prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajare igienica a instalatiilor care consta in :

- amenajarea in amonte de orice sursa poluanta;
- imprejmuirea pe o raza de 3 m;
- taluzarea terenului din jur in panta (4-5 cm/ an) spre exterior si impermeabilizarea (betonare) ;
- impermeabilizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale;
- asigurarea cu grinzi cca. 70 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelului solului;
- acoperirea cu capac;
- echiparea cu sistem igienic de scoatere a apei (galeata, pompa).

Puturile de alimentare cu apa potabila a localitatii Epureni au fost puse in evidenta in cadrul planselor de echipare tehnico-edilitara din cadrul PUG. Puturile de captare se afla in cadrul UTR2 in intravilan, iar rezervorul de apa propus se afla in UTR3, supunandu-se prevederilor art.7 din RGU.

(4.5) **Zone construite protejate** - pe teritoriul administrativ al comunei Epureni, exista zone de situri arheologice, pentru care se instituie zone de protectie, respectiv:

sat Birlalesti - la NE de marginea satului, exista zona "STANTIA" asezare din epoca neolitica (aspectul Stoicani-Aldeni), din sec.IV d.Hr., din sec. V-VI, VI-IX, X-XI (aprox. 2.0 ha)

- la cca. 1 km sud de marginea satului, exista zona "STURZA" - asezare neolitica fortificata (cultura Cucuteni), din epoca Bronzului, din prima si a doua epoca a fierului, din sec. VI-VIII, X-XI, XII-XIII.

sat Horga - la marginea de sud a satului, exista asezarea din epoca Bronzului (cultura Nova) a doua epoca a fierului din sec. IV d. Hr. si din sec. VII-VIII.

sat Bursuci - in intravilanul localitatii, partea de sud, exista zona cu ruinele Manastirii Soci (aprox. 300 mp) cu resturi de locuinte apartinand perioadei La Tene III sec. VII-IX.

Stabilirea zonelor de protectie pentru asezarile arheologice mentionate se va face prin studiu de specialitate intocmit prin grija Directiei monumentelor istorice in colaborare cu alte organisme centrale si locale specializate. Pana la elaborarea studiului de specialitate, zona de protectie a monumentelor s-a stabilit pe baza Ordonantei Guvernului nr. 589/09.01.1992 in care se specifica ca zonele de protectie a monumentelor si zonelor arheologice din localitatile rurale este de 200 m in intravilan si 500 m in extravilan. Pe baza studiului in zona de protectie se poate institui servitute de "neconstruire" sau limitare a inaltimii constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national se face cu avizul conform Ministerului Culturii si al MLPAT - conform art.9 din RGU.

(4.6.) Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Pe teritoriul administrativ al comunei Epureni, exista in localitatea Bursuci zona cu valoare peisagistica, respectiv "stajarii seculari".

Consiliul judetean va delimita zonele de protectie pentru aceste valori peisagistice.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

(5.1) Punerea in evidenta a zonelor cu riscuri naturale s-a facut in cadrul planselor de Reglementari. Delimitarea zonelor cu alunecari de teren sau expuse la riscuri naturale se vor face prin Hotararea consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice locale. In sensul prezentului Regulament prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, etc.

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa, si se supun prevederilor art. 10 din RGU.

Alte categorii de constructii pot fi autorizate doar dupa eliminarea factorilor naturali de risc si cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii.

(5.2) Autorizarea tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa si canalizare conform art. 11 din RGU. Delimitarea acestor zone se va face tinand seama de **CONDITIILE DE PROTECTIE A RETELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR**, prezentate in anexa de la pct. V.

Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere vor tine seama de prevederile OMT 50/98, Legii nr. 82/1998, HG 143/1997 - republicata 1998 si H.G. nr. 36/1996 precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute. In art. 18 din RGU.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de siguranta si fisiile de protectie. In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al arganelor de specialitate al Administratiei Publice urmatoarele:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare,
- parcaje, statii de alimentare cu carburanti, magazine, restaurante;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, electrice, telecomunicatii.

Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, in functie de categoria drumului).

Zonele de protectie ale drumurilor in interiorul localitatilor sunt:

- zona de protectie pt. drumurile nationale - 13.00 m din axul drumului;
- zona de protectie pt. drumurile judetene - 12.00 m din axul drumului;
- zona de protectie pt. drumurile comunale - 10.00 m din axul drumului.

Constructiile ce se vor amplasa dupa distantele de mai sus nu necesita avizul de amplasare ci doar un raspuns in care se precizeaza ca ceea ce se va construi se afla in afara zonei de protectie, la distanta respectiva.

Pentru constructiile aflate in **zona de protectie** se va solicita *acordul de principiu* si *avizul de amplasare* - in care vor fi precizate conditiile speciale:

- a. asigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;
- b. constructiile, imprejmuirile sau plantatiile sa nu provoace, prin amplasamentul lor, inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum;
- c. neexecutarea unor lucrari care sa pericliteze stabilitatea drumului sau modificarea regimului apelor subterane sau de suprafata;
- d. panourile publicitare in zona drumurile publice se vor amplasa cu respectarea Ord. MT 571/97 dupa cum urmeaza:

- prin **publicitate pe drum** se intelege orice mijloc de afisaj care se adreseaza utilizatorilor drumului, indiferent de modul de instalare si indiferent de caracterul lor: comercial, electoral, religios sau de alta natura;

- este interzisa instalarea de panouri publicitare care, din cauza formei, a culorilor sau a continutului, pot fi confundate cu indicatoarele de semnalizare rutiera;

- se interzice instalarea panourilor publicitare pe lucrarile de arta care traverseaza drumul, pe portalele de semnalizare rutiera sau in solutii independente sutoportante in traversarea drumului in interiorul curbelor precum si in intersectii la nivel ale cailor de comunicatii pana la o distanta de **100 m** inaintea panourilor de presemnalizare a intersectiilor din afara localitatilor;

- in afara localitatilor, panourile publicitare se amplaseaza la distante de minimum **7.0 m** fata de marginea imbracamintii drumului (partea carosabila + banda de consolidarea a acostamentelor) si la distante de min. **100 m** fata de celalalt.

In localitati, panourile publicitare se amplaseaza astfel:

- la distanta de min. **4 m** fata de marginea imbracamintii rutiere - in cazul in care nu exista trotuar;

- la distanta de min. **1 m** fata de limita dinspre drum a spatiului verde de pe trotuar, fara sa impiedice circulatia pietonilor;

- la distanta de min. **2.5 m** unul fata de celalalt;

Dimensiunile panourilor instalate in cadrul zonei de protectie sunt:

- max. **8.0 x 4.0 m** - in afara localitatilor;

- max. **4.0 x 4.0 m** - in localitati - panourile care depasesc dimensiunile de mai sus putand fi amplasate numai in afara zonei de protectie a drumului.

Se interzice utilizarea materialelor retroreflectorizante la executia panourilor publicitare; inscristurile de pe panourile publicitare se vor realiza cu litere avand inaltimea de min. **200 mm**.

Beneficiarul raspunde de rezistenta si stabilitatea acestor panouri. Pentru intendificarea la partea inferioara dinspre drum a panoului publicitar se vor inscrie cu litere avand inaltimea de min. **25 mm**, denumirea titularului autorizatiei emise de administratorul drumului.

In zona drumurilor publice se vor respecta urmatoarele prevederi:

a). la ampalasarea liniilor electrice si telefonice, se vor respecta conditiile din Ord. MT 571/1997 si Ord. Comun AND - IGP nr. 93/1404/1998;

b). Ampriza drumului judetean si zonele de siguranta ale acestuia, sunt proprietatea Administratiei Nationale a Drumurilor din MT (OG 43/1997);

c). Plantatiile si spatiile verzi din intravilan vor asigura functionarea eficienta a instalatiilor de iluminat public si a celorlalte instalatii edilitare care se vor poza in afara zonei de siguranta a drumurilor publice.

Imprejmuirile spre drumul public vor fi amplasate in afara zonei de siguranta a drumului public.

Sunt interzise imprejmuirile temporare pentru ocuparea zonei drumului (siguranta si protectie) si folosirea acesteia pentru culturi de legume sau pentru depozitarea de furaje sau alte materiale.

Zonele de protectie ale drumurilor, in afara localitatilor, sunt :

- 26 m pana la axul drumului national DN 24 A;
- 24 m pana la ax in cazul drumului judetean DJ 242 B - DJ 244J;
- 20m pana in ax in cazul drumurilor comunale DC 59A, DC 70.

(5.3) **Amplasarea fata de caile ferate** - zonele de protectie a infrastructurii feroviare vor respecta prevederile art.20 din RGU.

Pentru **zona de comunicatie feroviara** se stabileste o zona de protectie a infrastructurii feroviare care va fi o fasie de teren, indiferent de proprietar cu o latime de 100 m masurata de la axa caii ferate situata de o parte si de alta, O.U.G. nr. 12/1998.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan (sat Epureni) se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome SNCFR si a Ministerului Transporturilor.

La autorizarea constructiilor in fasia de protectie a infrastructurii feroviare se va tine seama de Ord. nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor.

(5.4.) **Asigurarea echiparii edilitare** s-a realizat conform plansei de specialitate anexata la Planului urbanistic general a comunei Epureni .

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile art. 13 din RGU.

Daca cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre consiliul local. Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din RGU, respectiv sunt proprietate publica a comunei.

(5.5.) In comuna Epureni lucrarile de utilitate publica,sau prevazut in conformitate cu plansele de Reglementari ale PUG in care sunt indicate zonele in care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele si suprafetele necesare pentru aceste obiective se vor stabili prin PUZ sau PUD sau studii de specialitate.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone si subzone functionale

(6.1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism.

(6.2) In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.563/1997 si anume:

- la stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele unor platforme organizate pentru depozitarea gunoiului menajer;

- distantele minime de protectie sanitara intre zonele protejate si o serie de unitati care produc disconfort si unele riscuri sanitare (unitati zootehnice) se stabilesc astfel incat sa se asigure conditiile de protectie impotriva zgomotului, mirosului, poluarii apelor, solului si anume:

- Spital veterinar - 30m;

- Cimitire - 50 m

- Platforme de gunoi - 500 m

- Cimitire de animale - 200 m.

Aceste unitati se vor amplasa (daca este cazul) in afara arterelor de mare circulatie, respectandu-se aceleasi conditii de distanta. Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Amenajarile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine si 5 bovine) se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor. ??

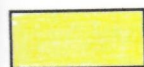
(6.3) Zonele functionale stabilite sunt puse in evidenta in planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general care cuprind si unitatile teritoriale de referinta.

(6.4) Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(6.5) Fiecare zona functionala este reprezentata printr-o culoare.
In cadrul comunei Epureni apar urmatoarele zone functionale:



ZC - ZONA CENTRALA - zona multifunctionala, formata din subzone functionale diferite, in special facand parte din categoria institutiilor publice si serviciilor (**ZIS**).



ZLM - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI (până la P+1)



ZIS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE




ZA - ZONA UNITATILOR AGRICOLE




ZI - ZONA UNITATI INDUSTRIALE



ZP - ZONA DE RECREERE,SPORT, PERDELE DE PROTECTIE


 **ZGC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA/CIMITIRE**
(platforma gunoi, put sec, statie de epurare)

 **ZTE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

 **ZCr - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**
SI CONSTRUCTII AFERENTE

 **ZCf - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERoviARA**
SI CONSTRUCTII AFERENTE

 **ZTA - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

 **ZRN - ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE**
(alunecari de teren, mlastinoase ,inundabile)

Pentru fiecare zona functionala prevederile regulamentului se grupeaza in 3 capitole, cuprinzand elementari specifice pe articole:

Capitolul I - generalitati:

- * **Art.1** - Tipurile de subzone functionale
- * **Art.2** - Functiunea dominanta a zonei
- * **Art.3** - Functiunile complementare admise ale zonei

Capitolul II - utilizarea functionala:

- * **Art.4** - Utilizarea functionala
- * **Art.5** - Utilizari permise cu conditii
- * **Art.6** - Interdictii temporare

Capitolul III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.7. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii in completare art. 17 (anexa 3) , 23, 24 din RGU.:

1. Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor fata de punctele cardinale (conform anexei 3 din RGU.) .In general pentru constructiile de utilitate publica se recomanda orientarea cladirilor astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

2. Amplasarea fata de drumuri publice- fata de axul drumului.

Retragerea fata de axul drumului in afara localitatilor cu privire la amplasarea constructiilor va fi in functie de alinierea constructiilor existente (inclusiv imprejurimi) dar nu va fi mai mica de :

- 26 m la drumul national DN 24 A;
- 24 m la drumul judetean DJ 242 B;
- 20 m la drumurile comunale DC 59A, DC70;
- 12 m la drumuri satesti;

In interiorul localitatilor constructiile (inclusiv imprejmui) vor avea urmatoarele retrageri minime fata de axul drumului:

- 13 m la drumul national DN 24 A;
- 12 m la drumuri judetene DJ 244J;
- 10 m drumuri comunale DC 59A, DC 70;
- 7 m la drumuri neclasificate.

Latimea zonei drumurilor in intravilan in care se includ trotuarele si suprafetele de teren necesare amplasarii lucrarilor anexe ale acestora se stabileste prin documentatia de urbanism.

3. Amplasarea fata de aliniament si in interiorul parcelei:

- a. in interiorul parcelei, autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform codului civil (obligatia de a pastra o distanta de minim 1.90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate.
 - distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

4. Amplasarea fata de limita de proprietate si constructiile vecine:

- in cazul cand constructia a fost executata pe limita de proprietate, cea noua se executa cuplat;
- cand constructiile se executa independent, picatura streasinii va trebui sa cada pe trotuarul proprietarului care construiește, iar daca una din constructii, are ferestre spre vecini, distanta intre ele va fi de minim h, in care h este inaltimea constructiilor la coama. Pentru constructiile amplasate pe aceeași parcelă, între fatadele cu ferestre, este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

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

- Masurile de protectie contra incendiilor, rezolvate prin amplasament si proiectarea propriu-zisa a obiectivului cad in sarcina proiectantului si beneficiarului in cazul nerespectarii prescriptiilor din proiect;

Distanțele necesare in caz de incendiu trebuie sa asigure:

- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie la cel puțin o fatada (doua pentru cladirile inalte, foarte inalte sau cu sali aglomerate);
- posibilitati de acces a mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de 12 m.

Cand nu este posibil acest lucru, se asigura trecerea personalului de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1.5 m.

- nu se asigura acces pentru autospeciale de interventii in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel, fata de drumul public mai mari de 0.5 m.

Art. 8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii in completarea art. 25 si 26 din RGU. (anexa 4)

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru constructii de locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate cu o lungime de maxim 25 m vor avea o latime de minim 3.5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire a suprafetei pentru manevre de intoarcere ;

- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servitute locale (fundaturi)

- cele cu 30 m lungime - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m minim 2 benzi (total 7 m) cu trotuar pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat;

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3.5 m.

Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor - in completarea art. 15, 30, 31, 32 din RGU.

Suprafata parcelei construibile va fi maxim de 1000 mp, cladirile de locuit vor avea o suprafata construita de minim 60 mp. De regula dimensiunea la strada a unei parcele va fi cuprinsa intre 12-20 m. Terenurile mai mari de 1500 mp vor fi parcelate, respectandu-se conditiile pentru fiecare lot:

- front la strada de minim 8 m pentru cladirile insiruite;

- front la strada de minim 12 m pentru cladirile izolate sau cuplate.

Locuintele se executa de regula cu parter si parter + etaj, avand sarpanta iar invelitoarea va fi din materiale traditionale (tigla, tabla pentru locuinte si azbociment pentru anexe gospodaresti).

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu deprecieaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 30% (conf. art. 15 ,anexa 2 din RGU.) la inaltimea constructiilor se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri, cladirile imediat invecinate (cele amplasate alaturat).

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri. - in completarea art. 33 (anexa 5), art. 34 (anexa 6), art. 35 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. In zona de locuinte se poate cere de catre consiliul local plantarea de arbori si arbusti, garduri vii pentru protectia si mascarea unor instalatii sau fatade existente inestetice.

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

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

a) La stabilirea reglementarilor in cadrul fiecarei zone functionale, se fac referiri doar la subzonele apartinand diferitelor UTR-uri in care constructiile nu se supun integral regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor stabilite de **Regulamentul general de urbanism.**

b) Explicitarea simbolurilor subzonelor functionale : EXEMPLE:

ZIS.(c.+s.)1 - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII , CULTURA (c) , ALTE CATEGORII DE SERVICII (s) EXISTENTA IN UTR 1

ZGC.ct.2, ZIS.ct.2 -ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA,CIMITIR (ct) AFLAT IN UTR 2

Z(TA. + RN.) 2d. - ZONA TERENURI, AFLATE PERMANENT SUB APE. SI ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE AFLATE IN UTR 2, PENTRU CARE SA INSTITUIT INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE

ZIS.i.15 - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII, PENTRU INVATAMANT (i), EXISTENTA IN UTR 13

ZLM.r.22 -ZONA LOCUINTE MICI RURALE (r) ,EXISTENTE AFLATE IN UTR 24

Z[I.+IS.(h.+i.)]1 - ZONA DE INDUSTRIE, ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PENTRU SANATATE (h), INVATAMANT (i) EXISTENTA IN UTR 1

ZLM.r.p.10 - ZONA LOCUINTE MICI RURALE (r) PROPUSE (p) IN UTR 10

ZIS.co.1 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII,CONSTRUCTII DE COMERT (co), EXISTENTA IN UTR 1

ZGC.4 - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA, EXISTENTA AFLATA IN UTR 4

ZTE.p.2 - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ,PROPUSA (p) AFLATA IN UTR 2

ZI. 2 - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, EXISTENTA IN UTR 2

ZA. 3 - ZONA UNITATILOR AGRICOLE, EXISTENTA, AFLATA IN UTR 3

ZP.sp. 3 - ZONA DE PARCURI, RECREERE, AMENAJARI SPORTIVE (sp), EXISTENTA, AFLATA IN UTR 3

ZLM.r.p.10c. - ZONA LOCUINTE MICI RURALE (r) PROPUSE (p) IN UTR 10 CU CONDITIA (c) RESPECTARII ZONEI DE PROTECTIE A DRUMULUI DN 24 A (13 m din ax pana la limita de proprietate)

ZC. r. 13 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE (r) EXISTENTA, IN UTR 13

ZLM.r.2 cf. - ZONA LOCUINTE MICI RURALE (r) EXISTENTE IN UTR 2, AFLATE IN ZONA DE PROTECTIE A C.F.R. (cf)

ZC.f. 2 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE (cf) EXISTENTA IN UTR 2

ZLM.r.10a. - ZONA LOCUINTE MICI RURALE (r) , EXISTENTA IN UTR 10, AFLATA IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ARHEOLOGICE (a)

IV.1. ZC - ZONA CENTRALA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - In cadrul zonei centrale a satului Epureni resedinta de comuna se intalnesc subzone functionale apartinand urmatoarelor zone:

- ZLM - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI (PARTER) ;
- ZIS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII;
- ZP.s. - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE;
- ZC. r. - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE;
- ZTE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA;
- ZI - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

Art.2 - Functiunea dominantă a zonei este data de institutii publice si servicii, ea avand un caracter predominant administrativ si comercial, dar si de locuire.

Zona centrala este compusa din:

- locuinte existente rurale in cadrul subzonei ZLM.r.1;
- institutii publice si servicii **existente** in cadrul subzonelor ZIS.1;
- unitati industriale existente in cadrul subzonei ZI. 1;
- cai de comunicatie rutiere existente in cadrul subzonei ZC.r. 1.
- spatii verzi amenajate existente in cadrul subzonelor ZP.s.1;

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt retele tehnico -edilitare si constructii aferente.

CAPITOLUL II - utilizarea functionala

Utilizarea functionala a constructiilor din zona centrala respecta prevederile **REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM** (denumit in continuare **RGU**) si **sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile** , cu precizarile de mai jos :

Art.4 - Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati , reprezentative si cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zona centrala :

- administratie publica;
- unitati financiar-bancare;
- comert si alimentatie publica;
- invatamant, cultura si culte;
- agrement, inclusiv spatii publice plantate;
- locuire si functiuni complementare;
- stationarea autovehiculelor in spatii publice special amenajate;

- rețele tehnico - edilitare și construcții aferente.

Art.5 - Utilizări permise cu condiții

În zona centrală a localității Epureni nu avem zone protejate pentru a impune anumite condiții de utilizare în subzonele ZIS.1 .

5.1. În subzona ZI. 1 , nu se admite realizarea altor construcții cu funcțiune de producție sau depozitare; În cadrul acestei subzone se pot autoriza numai reparații curente și amenajări la construcții existente.

Art.6 - Interdicții temporare

În zona centrală a localității Epureni se impune interdicție temporară de construire pe terenurile libere, neconstruite aparținând domeniului public sau aflat în administrarea Consiliului Local. Aceste suprafețe construite sunt rezerve pentru eventualele obiective de domeniul public .

Art.7 - Interdicții permanente

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

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

CAPITOLUL III - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

III.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din zona centrală respectă prevederile **RGU** și **sunt specifice zonelor functionale din care fac parte construcțiile** , cu precizările de mai jos :

Art.8 - Orientarea față de punctele cardinale conform prevederilor art. 17 din RGU anexa 3.

Având în vedere suprafața limitată a zonei centrale, la autorizarea construcțiilor se va ține seama, **pe cât posibil**, de orientarea clădirilor față de punctele cardinale și anume:

- pentru construcții administrative se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
- bibliotecile vor avea spațiile de lectură și salile de expunere orientate nord, nord-vest.
- construcții de cult, condițiile de orientare sunt date de specificul cultului;
- pentru toate categoriile de învățământ, orientarea salilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest;
- construcții de sănătate vor avea saloanele și rezervele orientate spre sud, sud-vest;
- laboratoarele orientate spre nord și cabinetele spre sud;
- la construcțiile de locuit se evită orientarea spre nord a dormitoarelor;

Art.9 - Amplasarea față de aliniament conf. art. 23 din RGU.

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

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

- in cazul zonelor construite constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul a cladirilor existente.

- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei conf. art. 24 din RGU.

Cladirile de locuit vor fi amplasate in interiorul parcelei tinand cont de urmatoarele:

- respectarea regimului de aliniere fata de drumurile publice ;
- respectarea distantei minime admise de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii ingradite, respectiv de 1.90 m;
- pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre al constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile conf. art 25 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor:

- in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor de mai sus insa cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora .

- accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare-iesire fara afectarea altor functionari sau proprietati .

- servitute de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de codul civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drumul public) poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului , in scopul exploatarei fondului sau, cu obligatia de al despagubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata cat si pe terenurile apartinand domeniului public si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore. Asigurarea accesului autospecialelor de interventii pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public mai mica de 0.5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3.8 m latime si 4.2 m inaltime.

- Utilizari permise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

- Utilizari admise cu conditii

Construcțiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri.

- Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii. Numarul si configuratia acceselor carosabile se determina conf. anexei 4 din RGU. in functie de destinatia si capacitatea constructiei propuse.

Art.12 - Accese pietonale conf. art. 26 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Prin acces pietonal se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi : trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

III.3 Reguli cu privire la echiparea edilitara existenta si propusa - conf. art. 27,28 din RGU.

Orice constructie noua, destinata serviciilor, institutiilor publice sau locuintelor din zona centrala, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zona existente.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.13 Parcelarea - conf. art. 30 din RGU.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adaptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarii, in baza prezentului regulament este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 8 m pentru cladiri insiruite si de minim 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei este de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv minim 200 mp pentru cladiri izolate sau cuplate;

- suprafata maxima a parcelei este de 1000 mp;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare din prezentul Regulament.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural
- functiunea principala a zonei in care sunt amplasate
- folosinta terenului parcelelor
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea si functiile economice dominante)

- accesul pe parcele si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri.

Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare din unele zone de locuinte conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi de alimentare cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice locale (parcelari) si aprobate de consiliile locale anterior aparitiei prezentului regulament, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism respective.

Art.14 Inaltimea constructiilor - conf. prevederilor art. 31 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate .

In sensul prezentului regulament, cladirii imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate dintr-o zona este reprezentata de media inaltimilor la cornisa a constructiilor existente in vecinatatea terenului pe care urmeaza a se amplasa.

In scopul realizarii de noi constructii in zona centrala, inaltimea acestora va respecta fie inaltimea dominanta a cladirilor de pe strada, fie inaltimea cladirilor alaturate.

Art.15 Aspectul exterior al constructiilor - conf. prevederilor art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functionarii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei .

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare volumetrica si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural conformare si amplasarea gurilor (ferestre , usi etc.), materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

La executarea unei constructii se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea pe fatade a materialelor folosite in general la cladirile existente. Aspectul si detaliile pentru firme si mobilierul stradal se vor stabili printr-un proiect care sa priveasca zona in ansamblul ei.

Art.16 - Procentul de ocupare a terenului - conform prevederilor art. 15 din RGU. (anexa 2)

16.1. Cu exceptia institutiilor publice si serviciilor care se pot realiza in cadrul subzonei **ZC**.din UTR 1 unde vor fi respectate valorile prevazute pentru zone centrale conf. art.15 Anexa 2 din RGU , pe parcelele aflate in cadrul **ZC**.(UTR 1) , in care se vor realiza si locuinte cu regim mic de inaltime , se va respecta procentul de ocupare al terenului de cca. **35% specific zonei** .

Procentul de ocupare a terenului

$$POT = Ac / St \times 100$$

POT - procent de ocupare a terenului

Ac - aria construita conf. STAS 4908

- aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ± 0.00 masurata pe conturul exterior al peretilor;
- in aria construita nu intra rezalidurile cu aria mai mica de 0.4 mp, nisele cu aria mai mare de 0.4 mp, precum si aria treptelor exterioare si a teraselor neacoperite;
- in aria construita nu intra ariile curtilor interioare mai mari de 3.00 mp sau ale curtilor exterioare de lumina sau de acces (denumite in mod curent curti engleze);
- in cazul constructiilor amplasate pe un teren in panta, aria constructiei se calculeaza in plane orizontale in trepte, functie de teren si specificul constructiei;

St - suprafata de teren aferenta zonei studiate;

Ac si St se exprima in aceleasi unitati de suprafata.

Procente ocupare teren P.O.T. (limita) in zonele functionale, solicitate prin Certificatul de urbanism:

Zona	P.O.T.
Zona centrala	max. 80%
Zona de locuit cu functiuni complementare	max. 30%
Zona industriala	se stabilesc prin P.U.Z., P.U.D. si S.F.

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

Art. 17 Parcaje - conf. prevederilor art.33 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste de catre primar, conform legii

Suprafetele parcajelor pentru constructiile propuse care necesita spatii de parcare se determina in functie de destinatie si capacitatea acestor constructii, conf. anexei 5 din RGU. (vor fi stabilite de catre proiectant).

Art. 18 Spatii verzi - conf. prevederilor art. 34 din RGU.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conf. anexei 6 din RGU.

Spatiile verzi si plantate din cadrul zonei centrale vor fi constituite, in acceptiunea prezentului Regulament ,din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei ,ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantele se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului.

Art. 19 Imprejmuiri - conf. prevederilor art. 35 din RGU.

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare protectiei impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale administratiei publice locale.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatoorii factori:

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- functiunea constructiei pe care este amplasata parcela;

- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu tesut compact, zone cu constructii insiruite).

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a cladirilor vor fi de preferinta opace, iar inaltimea maxima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2.0 m.

Autoritatile administrative publice locale pot fixa prin regulamente locale conditiile care vor defini configuratia generala, inaltimea, materialele, culoarea, amplasarea si raportul fata de domeniul public (porti, carosabile, pietonale) ale imprejmuirilor.

Nu se recomanda construirea la aliniament a imprejmuirilor opace, mai inalte de 2 m, decat in cazuri justificate de separarea unor servicii functionale (obiective speciale) sau de traditia zonei geografice. Pentru punerea in valoare a constructiilor publice se recomanda realizarea imprejmuirilor transparente din gard viu.

Pentru toate categoriile de imprejmuiri, se va tine cont ca prin volumetrie , aspect exterior acestea sa nu intre in contradictie cu aspectul general al zonei.

IV.2. ZL - ZONA REZIDENTIALA (DE LOCUINTE)

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de locuit a comunei Epureni sunt :

- **ZLM - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI - P, P+1**

subzone - **ZLM** subzona cu locuinte existente - **de tip rural** ,
in care se vor face completari la fondul construit in special
- **ZLM.r.p.** - subzona propusa pentru locuinte de tip rural.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei este locuirea.

Zona este compusa din :

* locuinte de tip rural **existente/propuse**, cu regim de inaltime P si P+1 in cadrul suzonelor **ZLM.r. / ZLM.r.p** ;

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- institutii publice si servicii;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise sunt :

- locuinte individuale cu caracter rural predominant in subzonele **ZLM.r., ZLM.r.p.**
- modernizari si reparatii la cladiri existente,
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei, cu exceptia subzonelor specificate la art. 5 si 6.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru : zona de protectie a infrastructurii feroviare, zona de protectie a drumurilor publice , zona de protectie a monumentelor si siturilor arheologice;

a) - se pot realiza locuinte mici pana la 2 niveluri in zona de protectie a C.F.R. (100 m de o parte si de alta a caii ferate) in subzona **ZLM.r.2 cf.; ZLM.r.3 cf.; ZLM.r.24 cf.**; *zona de protectie*

b) - se pot realiza locuinte mici pana la 2 niveluri, in zonele limitrofe drumurilor publice, cu conditia respectarii zonei de protectie a drumurilor publice respectiv:

13 m din ax - in subzonele : **ZLM.r.11 c.** la DN 24 A;

13 m din ax - in subzonele : **ZLM.r.p. 10 c.**, inclusiv in toate parcelele existente subzonelor **ZLM.r.**, cu aliniament la DN 24 A, din UTR2, UTR3, UTR10;

12 m din ax - in subzonele **ZLMr.p.2c**, inclusiv in toate parcelele subzonelor **ZLM.r** cu aliniament la DJ 244J din UTR2, UTR 22

9 m din ax - in subzonele : **ZLM.r.p.13c.** inclusiv in toate parcelele subzonelor **ZLM.r.**, cu aliniament la drumurile comunale :

DC 59 A din UTR 13;

DC 70 din UTR 10;

c) - se pot realiza locuinte mici pana la 2 niveluri , in toate zonele **ZLM.r.** care intra in limitele marcate pentru zone protejate cu conditia obtinerii avizului pentru protejarea impusa de existenta monumentelor si siturilor arheologice.

(recomandarea este valabila pana la elaborarea studiilor de specialitate pentru delimitarea zonelor de protectie a monumentelor - conf. art.9 din RGU) in subzona:

ZLM.r. 10 a. ; ZLM.r. 13 a; ZLM.r. 22 a. ; ZLM.r. 22 cf. a.

Art.6 - Interdictiile temporare se stabilesc in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica .Zonele introduse in intravilan sunt in mare parte construite, deci nu s-au mai stabilit interdictii temporare de construire pana la intocmire PUD sau PUZ.

Interdictie temporara - pentru locuinte mici in subzonele care intra in zona de protectie sanitara, intre zonele protejate (locuinte) si o serie de unitati care produc disconfort - pana la intocmirea studiilor de impact avizate de institute specializate in subzonele: **ZLM.r. 2 s. , ZLM.r. 3 s. , ZLM.r. 10 s. , ZLM.r. 13 s. , ZLM.r. 22 s.**

Art. 7. Interdictii definitive de construire s-au stabilit pentru zonele cu terenuri cu riscuri naturale previzibile (alunecari de teren, inundabile, mlastinoase), respectiv subzonele **ZTA** si **ZRN** din cadrul UTR2, UTR10, UTR13, UTR22.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate si la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.8 - orientarea fata de punctele cardinale - conf. prevederilor art. 17 din RGU. (anexa 3)

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor tehnice si sanitare, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise;

Igiena si confortul rural se realizeaza atat prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor actuale cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc sau sa impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor. Durata minima de insorire ceruta de normele sanitare este fie de 1 1/2 h la solstitiu de iarna sau de 2 h in perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru cladirile de locuit .

Amplasarea constructiilor de locuit trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea ma favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 1/2 h la solstitiul de iarna.

In cazul unei parcelari, constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime.

In cazul stabilirii unor noi trasee stradale, se va avea in vedere corelarea orientarii acestora cu functiunea si orientarea posibila a viitoarelor cladiri.

Art. 9. - amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR. - conf. prevederilor art. 5 din pct. IV.2 (Zona rezidentiala) al prezentului Regulament local, in conditiile respectarii prevederilor art. 20 din RGU (100m de o parte si de alta din axa caii ferate) in subzona **ZLM.r.2 cf. ; ZLM.r. 3 cf.s ; ZLM.r. 22 cf. a.**

Art. 10 - amplasarea in interiorul parcelei - conf. prevederilor art. 24 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor de locuinte in zonele de locuinte este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare a parcelei care au fost date in prezentul regulament. - cap. III din DISPOZITII GENERALE Art. 7, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Art. 11 - amplasarea fata de aliniament in conditiile respectarii prevederilor art 23 din RGU.

- cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta in functie de specificul tesutului rural din zona, respectandu-se modul de amplasare fata de aliniament al constructiilor invecinate; exceptie facand zonele limitrofe drumurilor publice (DN, DJ, DC) unde aliniamentul va respecta zona de protectie a drumurilor publice , respectiv

13 m din ax la DN;

12 m din ax la DJ;

10 m din ax la DC;

Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectie contra zgomotelor)

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 - accese carosabile - in conditiile respectarii prevederilor art. 25 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor in zona de locuinte este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute .

Numarul si configuratia acceselor carosabile se determina conf. anexei 4 din RGU.

*Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25 m vor avea o latime de minim 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute spralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi)
- alei (semi) carosabile cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3.5 m latime.
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minim 2 benzi (total 7 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

*Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri , accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi);
- accesele carosabile cu o lungime de maximum 30 m vor avea o singura banda de 3.5 m latime;
- cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m vor avea minim 2 benzi (total 7 m) cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

*Pentru locuinte colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- acces la parcaje si garaje;

Art.13 - acces pietonale - in conditiile respectarii prevederilor art. 26 din RGU.

Se vor asigura acces pietonale astfel incat sa permita circulatia persoanelor dintr-un drum public, inclusiv pentru proprietarii a caror terenuri sunt infundate, care nu au nici o iesire la calea publica;

Acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului cu indatorire de a-l despagubi in proportie cu paguba ce s-ar putea ocaziona.

Trecerea trebuie aleasa prin locul ce ar pricinui o mai putina paguba celui pe al carui loc urmeaza a fi deschisa trecerea- conf. codului civil, art. 616)

III.3 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.14 - parcelarea - conf. prevederilor art. 30 din RGU.

In functie de terenul disponibil si de configuratia terenului, constructiile vor putea fi amplasate pe teren izolate sau cuplate. In functie de aceasta optiune vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata terenurilor ce vor rezulta in urma parcelarii. Prezentul regulament prevede pentru parcelari noi suprafete de minim 150 mp si 200 m (pentru cladiri izolate sau cuplate) si suprafete de maximum 1000 mp cu fronturi la strada de: - minim 8 m pt. cladiri insiruite;

- minim 12 m pt. cladiri izolate sau cuplate;

Alte conditii ce trebuiesc indeplinite, vezi cap. IV.1. (ZONA CENTRALA subcap. III. 4 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor, art. 13. -Parcelarea).

Art.15 - inaltimea constructiilor - conf. art.31 din RGU.

Stabilirea inaltimei constructiilor se poate face pe baza analizei situatiilor destincte a fiecărei zone si anume P, P+1 in conditiile respectarii inaltimei medii a cladirilor invecinate , fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Art.16 - aspectul exterior al constructiilor - conf. art. 32 din RGU.

Lucrarile de modernizare sau constructiile noi trebuie sa se armonizeze cu constructiile existente in ceea ce priveste forma, dimensiunile si culorile.

Consiliul local trebuie sa ia toate masurile pentru a evita degradarea estetica a teritoriului comunal .

In acest scop se iau urmatoarele masuri:

- interzice constructiile, transformarile, extinderile, tencuielile si zugravelile care strica aspectul mediului;

- construirea anexelor gospodaresti va face obiectul unui plan de amplasament special pentru a nu compromite aspectul gospodariei si al strazii.

In vederea identificarii modului in care o constructie proiectata urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala precum si a traditiilor locale ,se va avea in vedere urmatoarele:

- conformarea constructiei;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

Art.17 - procentul de ocupare al terenului - in conditiile respectarii prevederilor art. 15 anexa 2 - (cu exceptia subzonelor institutiilor publice si de servicii) poate fi de 30% mentinandu-se pe cat posibil spatiile verzi existente

III.4 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art.18 - spatii verzi - conf. art.34 din RGU. anexa 6.

Pentru zona de locuinte vor fi prevazute spatii verzi (arbori, arbusti, flori) in functie de tipul de locuire dar nu mai putin de 2 mp/ locuitor.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate.

Art.19 - imprejmuiri - conf. art. 35 din RGU.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Au caracter strict utilitar, dar sunt de interes public.

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente, iar cele realizate pe limitele laterala si posterioara a cladirilor vor fi de preferinta opace. Inaltimea maxima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.

Pentru toate categoriile de imprejmuiri se va tine cont ca prin volumetrie, aspect exterior, acestea sa nu intre in contradictie cu aspectul general al zonei.

IV.3 Z IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru institutii publice si servicii a comunei Epureni sunt :

subzone - **constructii administrative** ;

-**ZIS.a** - constructii administrative - in zona centrala a satului Epureni

- **constructii comerciale**;

- **ZIS.co** - constructii comerciale existente;

- **constructii de cult**;

- **ZIS.ct** - constructii de cult existente.

- **constructii de cultura**;

- **ZIS.c** - constructii de cultura existente (camine culturale, biblioteci);

- **ZIS.c.p.** - constructii de cultura propuse (camin cultural)

- **constructii de invatamant**;

- **ZIS.i** - constructii de invatamant existente;

- **constructii de sanatate**;

- **ZIS.h** - constructii de sanatate existente;

- **alte categorii institutii publice sau servicii.**

- **ZIS.s** -alte categorii institutii publice si servicii existente;

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : institutii publice si servicii .

Zona este compusa din :

* terenuri pentru constructii administrative **existente** ,in cadrul subzonelor **ZIS.a**;

* terenuri pentru constructii comerciale **existente** ,in cadrul subzonelor **ZIS.co** .;

* terenuri pentru constructii de cult **existente**,in cadrul subzonelor **ZIS.ct** ;

* terenuri pentru constructii de cultura **existente** / **propuse** in cadrul subzonelor **ZIS.c.** / **ZIS.c.p.**

* terenuri pentru constructii de invatamant **existente** in cadrul subzonelor **ZIS.i.**;

* terenuri pentru constructii de sanatate **existente** in cadrul subzonelor **ZIS.h.**;

* terenuri pentru alte categorii de institutii publice si servicii **existente** in cadrul subzonelor **ZIS.s.**;

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- locuirea;

- industrii nepoluante;

- spatii verzi amenajate;

- accese pietonale si carosabile;

- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **IS** sunt institutiile publice , serviciile si functiunile complementare acestora (cu exceptia subzonelor specificate la art.5 si 6 din prezentul capitol).

Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru :zona de protectie a drumurilor publice , zona de protectie a monumentelor arheologice.

Se pot realiza institutii publice si servicii in toate subzonele **ZIS** cu conditia respectarii :

- 12 m din ax - pentru toate subzonele **ZIS existente cat si posibil a fi propuse** , posibil a fi propuse, cu aliniament la DJ 244J, in UTR 2 si UTR 22;

- 13 m din ax pentru toate subzonele **ZIS**, posibil a fi propuse cu aliniament la DN 24 A, din UTR2, UTR3 si UTR9;

- 10 m din ax in subzonele **ZIS**, existenta cai si posibil a fi propuse cu aliniament la DC 59 A, DC 70 din UTR13, UTR10.

Se pot realiza institutii publice si servicii, cu conditia respectarii zonei de protectie a infrastructurii feroviare (100 m de o parte si de alta a caii ferate) in eventualele subzone **ZIS** ce urmeaza a fi propuse in UTR2, UTR3, UTR22.

Se pot realiza institutii publice si servicii in subzonele **ZIS.i.10a, ZIS.ct. 12 a.** , care intra in limita marcata pentru zona protejata a monumentului arheologic zidurile "Manastirii Soci" cu conditia obtinerii avizului pentru protejarea impusa (recomandarea este valabila numai pana la elaborarea studiilor de specialitate pentru delimitarea zonelor de protectie ale monumentelor) conf. art. 9 din RGU.

Art.6. - Interdictii temporare se stabilesc in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

* se pot realiza institutii publice sau servicii **cu conditia** existentei unui **PUD** aprobat in subzona **ZIS.c.p.15**;

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate si la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale - in conditiile respectarii prevederilor art. 17 din R.G.U. (anexa 3).

Institutii publice sau servicii vor fi orientate astfel incat sa asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. La constructiile comerciale depozitele, centrele de lucru, bucatariile si spatiile de parcare vor fi orientate spre nord, spatiilor pentru public sa li se asigure insorire.

Pentru toate institutiile publice care vor fi propuse in comuna Epureni se va prelua in cadrul documentatiilor de urbanism conditiile si recomandarile de orientare fata de punctele cardinale in functie de specificul cladirii .

Art.8 - amplasarea fata de cai ferate

Amplasarea fata de caile ferate din administratia SNCFR in subzonele se va face cu conditia respectarii prevederilor art. 20 din RGU, respectiv obtinerea avizului SNCFR, pentru zonele de protectie 100 m de o parte si alta din axa caii ferate.

Art.9 - amplasarea in interiorul parcelei - in conditiile respectarii prevederilor art.24 din R.G.U..

Amplasarea cladirilor pentru institutii publice sau servicii din cadrul localitatilor inclusiv din zona centrala va tine seama de distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil si distantele minime necesare intersectiilor in caz de incendiu .

Art.10 - amplasarea fata de aliniament

Cu exceptia subzonelor cu cladiri existente, limitrofe drumurilor publice- unde regimul de aliniere respecta zona de protectie a drumurilor publice si configuratia zonei existente, pentru toate subzonele se va stabili configuratia rurala, inclusiv regimul de aliniere pe baza documentatiilor de urbanism, aprobate conform legii (PUZ sau PUD).

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - accese carosabile - in conditiile respectarii prevederilor art. 25 dinRGU.

Autorizarea executarii constructiilor pentru institutii publice si servicii este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul si configuratia acceselor carosabile se determina conform anexei 4 din RGU, in functie de destinatia constructiei propuse (vezi si cap. IV.1. (ZONA CENTRALA) subcap. III.2. art. 11- Accese carosabile, din prezentul RLU).

Art.12 - accese pietonale

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni. Cile pietonale sunt dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, conditiile locale si anume:

- trotuare pentru circulatia curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii;
- alei pietonale cu transee independente de circulatia carosabila;
- strazi pietonale de regula in zona centrala .

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara - in conditiile respectarii prevederilor art. 28 si 29 din RGU.

Orice constructie destinata serviciilor sau institutiilor publice, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei si canalizare. Comuna Epureni nu dispune in prezent de o astfel de retea si alimentarea cu apa se face din puturi cu respectarea protectiei sanitare. Prin P.U.G. lucrare predata anterior se propune alimentarea cu apa a localitatii Epureni, resedinta de comuna conf. plansei A7 - Echipare tehnico-edilitara. In conditiile in care Consiliul local va beneficia de surse de finantare se va avea in vedere propunerea facuta.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.13- parcelare - in conditiile respectarii art. 30 din R.G.U.

La cladirile pentru institutii publice sau servicii , iclusiv din zona centrala, parcelarea sau reparcelarea vor tine seama de specificul tesutului rural in zona respectiva.

Pentru realizarea unei parcelari necesare constructiilor destinate institutiilor publice si serviciilor, se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism, avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

Art.14 - inaltimea constructiilor

Pentru institutiile publice sau servicii din cadrul zonelor rurale inclusiv din zona centrala, inaltimea constructiilor va respecta, nivelul cladirilor imediat invecinate.. In cazuri speciale, cand se doreste depasirea nivelului de inaltime existent, acesta se va sustine printr-un PUD avizat si aprobat

Art.15 - aspectul exterior al constructiilor - in conditiile respectarii prevederilor art. 32 din RGU.

La constructia unei cladiri destinate institutiilor publice si serviciilor se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei.

In vederea identificarii modului in care proiectul pentru cladire urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale se va tine cont de:

- conformarea cladirii;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

Art.16 - Procentul de ocupare al terenului. In conditiile respectarii prevederilor art.15 din RGU - autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei 2 din RGU, in functie de destinatia cladirii, mentinandu-se pe cat posibil spatiile verzi existente.

IV.5 ZA - ZONA UNITATI AGRICOLE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei cu unitati agricole a comunei Epureni sunt :

subzone - - **ZA** -unitati agricole existente;

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : unitati agricole

Zona este compusa din terenuri pentru unitati agricole **existente** in cadrul subzonelor **ZA**.

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- unitati agricole;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

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

Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru : zona de protectie a infrastructurii feroviare, zona de protectie a drumurilor publice.

Se pot realiza zone agricole ZA, in conditiile respectarii zonei de protectie a drumurilor publice respectiv:

13 m din ax - in subzona **ZA.3** - la DN 24 A;

Art.6 - Interdictii temporare - se stabilesc in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica. In prezent nu sunt cazuri de interdictii temporare pentru subzonele ZA.

Art.7 - Utilizari interzise

- realizarea de microferme pentru cresterea porcinelor in afara unitatilor agricole organizate in zone functionale amenajate si echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului si panzei freatice.
- amplasarea la drumuri publice (cai ferate) a unitatilor cu aspect dezagreabil (in cazul celor existente, se vor masca cu perdele de protectie din vegetatie inalta si medie).

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate si la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.8 - Amplasarea in interiorul parcelei - conform art. 24 din RGU.

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.Tinand cont de distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si pentru interventie in caz de incendiu.

Art.9 - amplasarea fata de aliniament - conform art. 23 din RGU.

Unitatile agricole nepoluante amplasate in zone rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective . Se recomanda ca, in fiecare situatie in parte sa se asigure coerenta fronturilor stradale prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate retras de la aliniament. Pentru subzonele ZA se recomanda un regim de aliniere retras cu 6.0 m fat de aliniament in vederea realizarii unei perdele de protectie spre drumurile publice DN 24 A.

a) amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Pentru toate cladirile din subzonele ZA se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei egala ce $H/2$, dar nu mai putin de 4.0, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6.0 m.

Se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie.

b) amplasarea constructiilor unele fata de altele

Distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea constructiilor, lumina naturală, însorire, salubritate, etc.

Distanța minimă obligatorie între corpurile distincte cu clădiri de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.0 m. Adaposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10 - accese carosabile - conform art.25 din RGU

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condițiile în care să fie permisă accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

Art. 11 - accese pietonale - conform art.26 din RGU

Caile pietonale se proiectează în funcție de importanța fluxurilor de pietoni din zona respectivă și în relație cu circulația vehiculelor din zona.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.12 - racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Orice construcție destinată activităților productive agroindustriale și agricole trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

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

Art.13 - parcelarea - în condițiile respectării prevederilor art.30 din RGU.

Parcelarea se va face conform necesităților tehnologice și a normelor specifice activităților propuse. Se recomandă ca parcelarea pentru construcțiile destinate subzonelor ZA să se facă în urma întocmirii unei documentații de urbanism.

Art.14 - înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor se va face în funcție de construcțiile din imediată vecinătate și în funcție de normele specifice lor, pe baza unor analize a situațiilor existente. Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate.

Art.15 - aspectul exterior al construcțiilor - în condițiile respectării prevederilor art. 32 din RGU.

Construcțiile vor avea volume simple și un aspect comparabil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

Art.16 - procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului se va stabili prin studiul de fezabilitate propus.

IV.6. ZP - ZONA DE RECREERE, SPORT, PERDELE DE PROTECTIE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1. - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de spatii verzi a comunei Epureni sunt:

- **perdele de protectie;**
 ZP.pp.p - subzona perdele de protectie propuse
- **alte categorii spatii verzi amenajate**
 ZP.s - subzona pentru alte categorii de spatii verzi existente;
- **amenajari sportive**
 ZP.sp. - terenuri de sport existente

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei: parcuri, terenuri sportive, spatii verzi amenajate-recreere, perdele de protectie.

Zona este compusa din:

- perdele de protectie **propuse** in cadrul subzonei **ZP.pp.p;**
- alte categorii de spatii verzi amenajate **existente** in cadrul subzonelor **ZP.s.**
- terenuri de sport **existente** in cadrul subzonelor **ZP.sp.**

Art.3. - Functiunile complementare admise ale zonei sunt

- institutii publice sau servicii nepoluante care completeaza functiunea de baza a zonei (cultura, educatie, alimentatie publica, comert);
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4.- Utilizari permise in zona **ZP** sunt:

- amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora;
- amenajari pentru sport si recreere, inclusiv dotarile aferente;
- perdele de protectie intre zone functionale incompatibile;
- mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan si in teritoriul administrativ al comunei Epureni.

Art.5.- Interdictii temporare se stabilesc in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica .

In momentul elaborarii PUG-ului si RLU nu existau zone propuse **ZP**. in care sa fie necesar a se institui interdictie temporara.

Art.6. - Utilizari interzise

- orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluarea vizuala;
- depozitarea de deseuri.

IV.7 ZGC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de gospodarie comunala a comunei Epureni sunt :

- ZGC** - subzone gospodarie comunala existente (platforme gunoi, put sec comunal);
- ZGC.ct** - subzone de cult - cimitire existente;

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : gospodarie comunala, cimitir.

Zona este compusa din dotari de gospodarie comunala existente in cadrul subzonelor **ZGC**, **ZGP.ct**.

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt

- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare;
- perdele de protectie.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **ZGC** sunt constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii - amenajari salubritate.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii - toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementerilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului se va tine seama de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii prin care se prevad urmatoarele:

- cetatenii sunt obligati sa respecte intocmai masurile stabilite de primarie, pentru asigurarea igienii publice si salubritatii in localitati, precum si regulile elementare de igiena in gospodarie sau locuinta proprie, astfel incat sa nu creeze disconfort vecinilor;
- este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, strazi, locuri riverane) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere cat si a gunoiului menajer.

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei **ZGC** trebuie sa tin aseama de distantele minime de protectie sanitara intr-o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din teritoriul comunei Epureni si zonele protejate (locuinte dotari, spatii verzi):

- | | |
|-----------------------------|----------|
| - platforme de gunoi | - 500 m; |
| - statie epurare | - 300 m; |
| - cimitir | - 50 m; |
| - cimitir animale (put sec) | - 200 m; |

Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate:

- extinderea cimitirilor se face cu respectarea prevederilor legale.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor - conform necesitatilor tehnice si normelor specifice, tinandu-se seama de conditiile impuse in vederea protectiei mediului.

La amplasarea si organizarea sistemului de salubritate se va urmari :

- gospodariile individuale si locuintele colective vor avea amenajari pentru colectarea deseurilor menajere (in pubele sau saci de plastic);
 - se vor asigura platforme gospodaresti si recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificarii (metal,hartie,sticla,lemn,textile,plastice);
 - organizarea sistemului de salubritate se va face in functie de destinatia cladirilor aflate in zona,precum si a obiectivelor de utilitate publica propuse;
 - organizarea corespunzatoare a colectarii si depozitarii gunoiului ;
 - interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor ,mai ales in zonele verzi ,zonele protejata,rezidentiale,de-a lungul apelor , in paduri,etc.
- La infiintarea cimitirilor noi, se va avea in vedere ca amplasamentul acestora sa fie la marginea localitatilor.

IV.8 ZTE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru echipare tehnico-edilitara a comunei Epureni sunt:

ZTE.p - subzona retele tehnico-edilitare si constructii aferente propuse.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Art.3 - Functiunile complementare - nu se recomanda.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona ZTE sunt:

- retelele tehnico-edilitare si constructii aferente;
- institutii care coordoneaza activitatea in domeniu.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei ZTE trebuie sa tina seama de :

- **distantele minime de protectie sanitara**
- **conditiile de protectie** a retelelor tehnico-edilitare si **servitutile** impuse de catre acestea vecinatatilor, prezentate in anexa de la pct.V.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor

Se va avea in vedere caracterul zonei in care se amplaseaza tinand cont de:

- caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control conform necesitatilor tehnice si normelor specifice;
- aspectul exterior ,se va asigura prin mascarea cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

IV.9 ZC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru cai de comunicatie a comunei Epureni sunt urmatoarele subzone:

- **cai de comunicatie rutiere;**
ZC.r - subzona cai de comunicatie rutiere **existente/propuse** pentru modernizare;
- **cai de comunicatie feroviare;**
ZC.f. - subzona cai de comunicatie feroviare existente.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : cai de comunicatie si constructii aferente.

Zona este compusa din terenuri pentru :

- cai de comunicatie rutiera si constructii aferente **existente** ,in cadrul subzonelor **ZC.r** ;
- cai de comunicatie feroviara si constructii aferente **existente**,in cadrul subzonelor **ZC.f.**;

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- servicii compatibile functiei de baza a zonei.
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **ZCr** sunt :

- intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 -"Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale";

- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale ;
- spatii de stationare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul in comun;
- trotuare, alei pentru ciclisti;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive;
- instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare;

Art.5. Utilizari permise cu conditii

Se impune delimitarea clara, prin garduri sau garduri vii a zonei cadastrale a C.F., in conformitate cu regulile de securitate feroviara. Incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

Art.6. Interdictii temporare - se stabilesc in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- largirea unor strazi sau realizarea unor noi artere de circulatie;
- realizarea , modernizarea si amenajarea de poduri.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor aferente**III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice:

- pentru toata zona ZCr ,caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control, conform necesitatilor tehnice si normelor specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate;
- aspectul exterior - se recomanda ca noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasarea, dimensionarea lor aspectul zonei in care se inscriu;
- organizarea incintelor sa tina seama de alinierea la drumurile publice;
- sa se realizeze o amenajare minima peisagistica pe intreg traseul zonei feroviare care intra in contact cu intravilanul localitatii.

IV. 10 . ZRN - TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE**Caracterul si functiunea zonei:**

- terenuri instabile, fara lucrari de stabilizare, interdictie definitiva de construire;
- in functie de efectuarea de lucrari de stabilizare si precizarea conditiilor de construire, se poate ridica interdictia de construire;

In comuna Epureni in urmatoarele localitati s-au stabilit suprafete (arbitrare) cu interdictie definitiva de construire cum ar fi:

Epureni UTR2	-	5.00 ha
Bursusi UTR10	-	4.50 ha
Birlalesti UTR 15	-	2.75 ha
Horga UTR 24	-	5.70 ha

Se poate micsora suprafata cu interdictie definitiva dupa efectuarea lucrarilor de stabilizare.

IV. 11 ZTA - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executarii constructiilor in albiile minore si majore ale paraurilor Epureni si Mihoanea care strabat localitatile comunei Epureni este interzisa. (ZTA 2; ZTA 12; ZTA 15; ZTA 24)

In caz de executie a unei constructii ce apartin acestor subzone (diguri, baraje, poduri, lucrari de gospodarie a apelor) va trebui sa tina seama de prevederile art.7 din RGU si de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 si de datele din cadastrul apelor tinut la zi de Regia Autonoma "Apele Romane".

Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursurilor de apa, se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" impreuna cu autoritatea de cadastru funciar si du detinatorii terenurilor riverane.

V. ANEXA

CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR

* RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

- **SR 8591/1-97** - 'Retele edilitare subterane, conditii de amplasare' stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare, respectiv:

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet ;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3 m. de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

- Din prescriptiile "**Normelor de igiena**" privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 mentionam ca:

- Statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m. de zona de locuit .

- Amplasarea foselor septice vidanjabile la cel putin 10 m de cea ma apropiata locuinta.

* RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protectie de :

- 20 m. - pentru LEA 20 kv
- 30 m. - pentru LEA > 20 kv

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate RENEL-FRE VASLUI.

Retelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele RENEL precum si cele din domeniile conexe.

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

INTOCMIT,
arh. Mariana Toma

