

**DISPOZIȚII GENERALE**

Articol 1. Scopul și obiectul prezentei dispoziții

Prezenta dispoziție are scopul de a stabili regulile și condițiile de aplicare a actelor de urbanism în cadrul teritoriului administrativ-teritorial al comunei CODAESTI, în conformanță cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind organizarea și funcționarea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 10/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului urban și rural, cu modificările și completările ulterioare.

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

**TITLUL : PLAN URBANISTIC GENERAL AL  
COMUNEI CODAESTI**

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

**BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CODAESTI**

**PROIECTANT : S.C. "PROVAȘ" S.A. VASLUI**

**DIRECTOR : ing. POPA GHEORGHE  
SEF PROIECT: arh. MARIANA TOMA  
SEF COMPARTIMENT: ing. ION PICIOREA**



## I - DISPOZITII GENERALE

### **1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care prevede referitoare la modul de utilizare a de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul comunei CODAESTI . Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la amenajarea si executarea constructiilor in limitele teritoriului administrativ al comunei CODAESTI.

(1.2) Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al comunei CODAESTI .

(1.3) Regulamentul local de urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile 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 procedurii de avizare - aprobare 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 CODAESTI , stau urmatoarele acte legislative:

- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor;
- H.G.R. nr. 525/1996 Regulamentul general de urbanism;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar (republicata)
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului; (modificari prin L 159/1999)
- Ghid cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si executarea regulamentului local de urbanism de catre consiliile locale; G.M. 007/2000
- Norme de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministerului Sanitatii nr. 1549/97
- Codul civil;
- OMT 50/98 privind proiectarea si realizarea arterelor de circulatie din localitatile rurale

(2.2) In cadrul Regulamentului local de urbanism al comunei CODAESTI se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si in conformitate cu legea:

- Planul de amenajare a teritoriului national - Sectiunea drumuri
- Planul de amenajare a teritoriului judetean - PR 115/98 URBANPROIECT
- 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, cuprind prevederile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in interiorul constructiilor, in limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localitatii.

Teritoriul administrativ se refera la satele componente : Codaesti, Gherghelu, Pribesti, Rediu Galia si teritoriul administrativ al comunei Codaesti.

(3.2) Intravilanul aprobat conform plansei de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general v marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996 , si const limita in care se aplica prevederile Regulamentului local.

Suprafata intravilanului localitatilor componente ale comunei si trupurilor la data elabo PUG-ului era **de 671.07 ha.**

Suprafata intravilanului aprobata pentru **comuna Codaesti** prin prezentul PUG si Regular local de urbanism este de **685.90 ha.**

(3.3) Zonificarea functionala a comunei Codaesti s-a stabilit in conformitate cu plansele nr. 1B, 3B, 4B de REGLEMENTARI a PUG-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cup localitatile si de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile 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 plansele Reglementari ; UTR-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functi predominanta sau/si omogenitate functionala, fiind delimitat prin limite fizice existente in tere strazi, limite de proprietate, ape etc ) ; UTR-ul cuprinde mai multe subzone din cadrul aceleiasi zo functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescripti corelate cu propunerile pieselor desenate.

Teritoriul intravilan al comunei Codaesti s-a divizat in 4 UTR-uri , cate unul pentru fiecare component.

## **II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL COMUNEI CODAESTI**

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

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

Din suprafata totala de 6847.37 ha care reprezinta teritoriul administrativ al comunei Codae terenurile arabile ocupa 4051 75 ha .

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan , in limitele teritoriului administrativ comunei Codaesti se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata) si Legii 18/1991. Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, 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 amplasate in extravilan. In acest caz, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice avizate organele de specialitate privind protectia mediului inconjurator.

(4.2) **Terenurile agricole din intravilan** folosite pentru construire se scot din circuitul agricu temporar sau definitiv conform legii.

(4.3) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatia forestiera es interzisa . In mod exceptional se pot autoriza cu avizul organelor administratiei publice de specialitate numai constructiile necesare intretinerii padurilor , exploatarilor silvice si culturilor forestiere.

amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cult 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 Ministerului Turismului.

Avand in vedere extinderea intravilanului spre limitele suprafetelor impadurite, cat si existenta imediata vecinatate a trupurilor existente a suprafetelor impadurite, **pentru orice constructie care p functionare** ( constructii pentru productie poluanta, servicii poluante etc) **poate aduce prejudicatii 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**, exceptia utilizarilor permise de Codul silvic.

(4.4) **Resursele de apa** ale comunei Codaesti sunt puse in evidenta in cadrul planșelor REGLEMENTARI ( Alimentare cu apa a centrului de comuna )

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

- sursele de apa precum si rețelele 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 rețelei de distributie. Intreaga retea de distributie trebuie sa fie in buna stare de functionare, evitand pierderi pe retea.

Pana la alimentarea centralizata cu apa a localitatilor comunei Codaesti se va avea in vedere intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa ( izvoare, fantani ), refacerea alimentarii cu apa din sursele Buda si Burlane in prezent nefunctionale.

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

- amenajarea in amonte de orice sursa poluanta;
- imprejuierea 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 nivelul solului;
- acoperirea cu capac;
- echiparea cu sistem igienic de scoatere a apei ( galeata, pompa ).

**Puturile de alimentare cu apa potabila** a localitatii Codaesti sunt prinse in UTR-1 ( intravilan )

(4.5) Singurele zone construite protejate din comuna Codaesti se afla in satul Pribesti au fost delimitate in cadrul planșei de REGLEMENTARI.

**Stabilirea zonei de protectie** a monumentului arhitectural in satul Pribesti se va face prin studiu de specialitate intocmit de Directia monumentelor istorice in colaborare cu alte organisme centrale locale specializate. Pana la elaborarea studiului de specialitate, zona de protectie a monumentului stabilit pe baza Ordonantei Guvernului nr. 68/26.08.94 in care se specifica ca zonele de protectie a monumentelor din localitatile rurale este de 200 m. 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 al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

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

(5.1) Delimitarea zonelor cu alunecari de teren sau expuse la riscuri naturale se vor face pe baza Hotararilor 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.

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) **Zonele de servitute si de protectie** ale cailor de comunicatie rutiere vor tine seama de prevederile OMT 50/98 precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice. 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 organelor de specialitate ale Administratiei Publice urmatoarele:

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

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

- 24 m pana la ax in cazul drumului judetean ;
- 20 m pana in ax in cazul drumurilor comunale

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).

(5.3) **Asigurarea echiparii edilitare** s-a realizat conform plansei de specialitate anexata la Planul urbanistic general a comunei Codaesti .

Daca cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre consiliul local.

(5.4) In comuna Codaesti nu sunt prevazute lucrari de utilitate publica, alimentarea cu apa in localitati se face printr-o Statie de pompare la sediul Consiliului local. Daca in viitor vor fi necesare construirea unor institutii de utilitate publica, parcelele precum si suprafetele necesare se vor stabili in Planuri Urbanistice Zonale sau de detaliu, 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.356/97 si anume:

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

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

- Spital veterinar - 30m;
- Cimitire - 50 m
- Platforme de gunoi - 500 m

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

Amenajarile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare ( de cel mult 3 cap porcine si 3 bovine ) se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta si se exploatea astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau discomfort vecinilor.

(6.3) Zonele functionale stabilite sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a Planu 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 Codaesti apar urmatoarele zone functionale:

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

**ZIS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII/ BISERICA**

**ZA - ZONA UNITATILOR AGRICOLE**

**ZP - ZONA DE RECREERE,SPORT, PERDELE DE PROTECTIE**

**ZGC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA/CIMITIRE**

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

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

(6.4) Pentru fiecare zona functionala prevederile regulamentului se grupeaza in 3 capitole, cuprinzar reglementari specifice pe articole:

### Capitolul I - generalitati:

- \* **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

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

- 24 m la drumul judetean;
- 20 m la drumurile comunale;
- 16 m la drumuri satesti;

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

- 12 m la drumul judetean;
- 10 m la drumul comunal;
- 8 m la drumuri neclasificate.

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

In cazul cand constructia a fost executata pe limita de proprietate, cea noua se executa cu respectarea conditiilor de amplasare si retragere. In cazul cand constructiile se executa independent, picatura streasinii va trebui sa cada pe trotuarul proprietar care construieste, iar daca una din constructii, are ferestre spre vecini, distanta intre ele va fi de minim egal cu inaltimea in care h este inaltimea constructiilor la coama.

Amplasarea fintanilor, closetelor, cuptorului, fierariei, a unui ocol de vite se va face la o distanta corespunzatoare fata de imprejmuirea vecinului cu atat mai mult fata de constructiile vecine respectand Normele PSI si cele sanitare-epidemice.

Masurile de protectie contra incendiilor, rezolvate prin amplasament si proiectarea propriu-zis a constructiilor, vor fi sarcina proiectantului si beneficiarului in cazul nerespectarii prescriptiilor din proiect. Locuintele se vor amplasa in asa fel incat dormitoarele orientate spre sud.

#### **Art. 8.** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deseurilor 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 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 )
- 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 latură supralargiri pentru manevre de intoarcere ;

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

**Art. 9.** Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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 pentru a putea fi construite vor fi mai intai parcelate.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine interesului public si nu deprecieaza aspectul general al zonei. **Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine interesului public si nu deprecieaza aspectul general al zonei.**

**Art. 10.** Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri.

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.

#### **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 principalelor simboluri ale subzonelor functionale : EXEMPLE:*

ZLM.R - ZONA CU LOCUINTE MICI EXISTENTE ( P - P+1) - CU CARACTER RURAL

ZAM 1A - ZONA DE LOCUINTE MICI EXISTENTE SI CU ZONA PROTEJATE ( MONUMENT ARHITECTURAL)

ZC.r. - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - IN UTR 1, UTR2, UTR3, UTR4

ZIS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII / BISERICA

ZA - ZONA UNITATI AGRICOLE

ZP - ZONA DE RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE

ZGC- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA + CIMITIRE UTR1, UTR2, UTR3, UTR4

ZTE - ZONA TEHNICO-EDILITARA

## **IV.1. ZONA CENTRALA**

### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - In cadrul zonei centrale a satului Codaesti resedinta de comuna se intalnesc subzone functionale apartinand mai multor zone : ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI ( - ( PARTER ), ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE .**

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

**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;
- retele tehnico - edilitare si constructii aferente.

#### **Art.5 - Utilizari permise cu conditii**

In zona centrala a localitatii Codaesti nu avem zone protejate pentru a impune anumite conditii de utilizare.

#### **Art.6 - Interdictii temporare**

In zona centrala a localitatii Codaesti se impune interdictie temporara de construire pe terenurile libere, neconstruite apartinand domeniului public sau aflat in administrarea Consiliului Local. Aceste suprafete construite sunt rezerve pentru eventualele obiective de domeniul public .

#### **Art.7 - Interdictii permanente**

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati :

- activitatile industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;

- 9
- activitati de depozitare en gros;
  - activitati de comert sau prestari servicii desfasurate in constructii provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat in administrarea Consiliului local.

### **CAPITOLUL III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor din zona centrala respecta prevederile RGU si sunt **specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile**, cu precizarile de mai jos

##### **Art.8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

Avand in vedere suprafata limitata a zonei centrale, la autorizarea constructiilor se va tine seama, **pe cat posibil**, de orientarea cladirilor fata de punctele cardinale si anume:

- pentru constructii administrative se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insoirea spatiilor verzi pentru public si a birourilor;
  - pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insoirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomanda orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.
  - Bibliotecile vor avea spatiile de lectura si salile de lectura orientate nord, nord-vest.
- Pentru toate categoriile de invataman, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

##### **Art.9 - Amplasarea fata de aliniament**

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul acladirilor 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**

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

- respectarea aliniamentului fata de strada ;
- respectarea distantei admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii ingradite sau neingradite de 1.90 m;
- pentru asigurarea respectarii normelor de insoire si prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre al constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cuumatate 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**

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus însă cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate și trebuie să fie păstrate libere în permanență. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-iesire fără afectarea altor funcționari sau proprietăți.

Servitute de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este infundat (fără nici o ieșire la drumul public) și poate cere să-i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatarea fondului său, cu obligația de a despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată cât și pe terenurile aparținând domeniului public și se înregistrează în vidențele cadastrale.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0.5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3.8 m lățime și 4.2 m înălțime.

#### - Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și siguranța a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

#### - Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

#### - Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

### **Art.12 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției. Prin acces pietonal se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

## III.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară existentă

Întrucât comuna Codaesti nu dispune de rețea centralizată de alimentare cu apă și canalizare nu se impun reguli în acest caz.

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

#### **Art.13 Parcelarea**

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 pe 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 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 (specialitati datorate tipologiei localitatii in care se afla, precum si functiile economice dominante)
- accesul la 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 adaptarii unor solutii locale ( puturi de alimentare cu apa si fose septice pentru prelucrarea apelor uzate etc. ) cu caracter temporar pana la realizarea retelor 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. Parcelarile executate in zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrative de stat stabilite conform legii.

#### **Art.14 Inaltimea constructiilor**

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, din aceeaasi 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 ca respecta fie inaltimea dominanta a cladirilor de pe strada, fie inaltimea cladirilor alaturate.

#### **Art.15 Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiei 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, depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii 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**

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

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

#### **Art. 17 Parcaje**

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 constructii care necesita spatii de parcare ce va fi propuse in cadrul comunei Codaesti vor fi stabilite de proiectant.

#### **Art. 18 Spatii verzi**

Spatiile verzi si plantate din comuna Codaesti vor fi constituite in acceptiunea prezentului Regulament din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei ca plantatii de arbori, arbusti, plantari 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. In vecinatatea monumentelor arhitecturale, precum si in zonele de protectia ale acestora realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in caloare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructiile protejate, sub aspectul stabilitatii.

#### **Art. 19 Imprejmuiri**

In conditiile prezentului regulament 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 si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile ( plantatii

gărduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Imprejmuirile la aliniament intersectează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale.

Configurația imprejmuirilor este determinată de următorii factori:

- poziția la parcela ( la aliniament, laterale sau posterioare );
- funcțiunea construcției pe care este amplasată parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor ( zone cu țesut compact, zone cu construcții nesiruite).

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor vor fi de preferință opace, iar înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2.0 m.

Autoritățile administrative publice locale pot fixa prin regulamente locale condițiile care vor defini configurația generală, înălțimea, materialele, culoarea, amplasarea și raportul față de domeniul public

(porturi, carosabile, pietonale) ale imprejmuirilor.

Nu se recomandă construirea la aliniament a imprejmuirilor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate de separarea unor servicii funcționale sau de tradiția zonei geografice. Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea imprejmuirilor transparente din gard viu.

## **V.2. ZL - ZONA REZIDENTIALA**

### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - Tipurile de subzone funcționale** care se întâlnesc în cadrul zonei de locuit a comunei localești sunt :

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

subzone - **ZLM.r** subzona cu locuințe existente - **țesut rural pavilionar**, in  
care se vor face completări la fondul construit in special

- **ZLM.rp** - subzona propusă pentru locuințe de tip rural.

**Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei** este locuirea.

Zona este compusă din :

- \* locuințe de tip rural **existente/propuse**, cu regim de înălțime P și P+1 în cadrul subzonelor **ZLM.r / ZLMr.p** ;

**Art.3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei** sunt :

- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accesuri pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

## CAPITOLUL II - utilizare functionala

**Art.4 - Utilizarile permise** sunt :

- locuinte individuale cu caracter rural in **ZLM.r, ZLM.rp**
- modernizari si reparatii la cladiri existente,
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei .

**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 zone construite protejate, zona de aliniament a drumului judetean Dj246, Dj247 pentru satele Codaesti si Rediu Galian;

- locuinte mici pana la 2 niveluri , in subzonele : **ZLM.r** care intra in **limitele marcate pentru zone protejate**, in interiorul limitei de 200 m in cadrul UTR4 **cu conditia obtinerii avizului pentru protejarea impusa** ( recomandarea este valabila numai pana la elaborarea studiilor de specialitate pentru delimitarea zonelor de protectie ale monumentelor);

**Art.6 - Interdictiile temporare** s-au stabilit 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 locuinte mici pana la 2 niveluri, cu conditia existentei unui PUD sau PUZ **aprobat sau a studiului de specialitate** privind modernizarea si largirea DJ246 si DJ247 in subzonele : **ZLM.r1, ZLM.r3.**

**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 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 -**

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 confortului psihologic;
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire ( retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate ).

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor actuale cat si prin evitarea amplasarii constructiilor mici 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 si de 1 h pentru celelalte cladiri.

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

scăzătorul de iarnă. În cazul unei parcelări, construcțiile de locuit individuale vor fi orientate astfel încât să se respecte regula înșuririi minime pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula înșuririi minime.

În cazul stabilirii unor noi trasee stradale, se va avea în vedere corelarea orientării acestora cu funcțiunea și orientarea posibilă a viitoarelor cladiri.

**Art.8.** amplasarea față de cai ferate din administrația SNCFR.

**Art.9 - amplasarea în interiorul parcelei .**

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe în zonele de locuințe este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare a parcelei care au fost date în prezentul regulament.

**Art.10 - amplasarea față de aliniament** a locuințelor în ZLM.r<sub>1</sub>, ZLM.r<sub>3</sub> se va face respectând distanța de 12 m de la axul județean DJ246, DJ 247.

## **2.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art.11 - accese carosabile .**

Autorizarea executării construcțiilor în zona de locuințe este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute .

**Art.12 - accese pietonale**

Vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor de-a lungul străzilor precum și pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică.

## **2.3 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

**Art.13 - parcelare .**

În funcție de terenul disponibil și de configurația terenului, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren izolat sau cuplat. În funcție de această opțiune vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața terenurilor ce vor rezulta în urma parcelării. Prezentul regulament prevede pentru parcelări noi suprafețe de minim 150 mp cu front la strada de minim 13 m și suprafețe de maxim 1000 mp cu front la strada de maxim 20 m.

**Art.14 - înălțimea construcțiilor**

Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor destinate a fiecărei zone de protecție P, P+1. În zona de protecție a monumentului arhitectural ZLM.r<sub>4</sub> înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentației de urbanism.

**Art.15 - aspectul exterior al construcțiilor**

Lucrările de transformare sau construcțiile noi trebuie să se armonizeze cu construcțiile existente în ceea ce privește forma, dimensiunile și culorile. Acestea din urmă se vor armoniza cu cele naturale, pentru asigurarea decenței ambianței.

Consiliul local trebuie să ia toate măsurile pentru a evita degradarea estetică a teritoriului comunal .

În acest scop se ia următoarele măsuri:

- interzic 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.

**Art.16 - procentul de ocupare al terenului** cu exceptia subparcelelor 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.17 - spatii verzi**

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.

**Art.18 - imprejmuiri**

Imprejmuirile la aliniamentul drumului judetean DJ 246, DJ 247 ( UTR1 ,UTR3) intersecteaza atat domeniul public cat si cel privat.

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. In zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente .

### **IV.3 ZIS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII / BISERICI**

#### **CAPITOLUL I - generalitati**

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

subzone - **constructii administrative si financiar bancare;**

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

- **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;

- **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 si financiar bancare **existente**, in cadrul subzonelor **ZIS.a**;
- \* terenuri pentru constructii comerciale **existente/propuse** , in cadrul subzonelor **ZIS.co** ;
- \* terenuri pentru constructii de cult **existente**, in cadrul subzonelor **ZIS.ct** ;
- \* terenuri pentru constructii de cultura **existente** **ZIS.c**;
- \* terenuri pentru constructii de invatamant **existente** subzonelor **ZIS.i**
- \* terenuri pentru constructii de sanatate **existente** subzonelor **ZIS.h**
- \* terenuri pentru constructii si amenajari sportive **existente** subzonelor **ZIS.sp**
- \* terenuri pentru alte categorii de institutii publice si servicii **existente** 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 **ZIS** sunt institutiile publice , serviciile si functiunile complementare acestora,( cu exceptia subzonelor protejate **ZLM.r4a** si zona limitrofa a drumului DJ246, DJ247) zona pentru institutii publice si servicii.

**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 drumurilor publice, zona protejata a monumentelor arhitecturale (**ZLM.r4a**)

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

\* se pot realiza institutii publice sau servicii **cu conditia** existentei unui **PUD sau PUZ aprobat** **si studiului de specialitate** privind realizarea sau largirea unei artere de circulatie in subzonele: **ZLM.r1, ZLM.r2, ZLM.r3, ZLM.r4**

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 la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

## II.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

### **Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale .**

Institutiile publice sau servicii vor fi orientate astfel incat sa asigure insorirea spatiilor pentru activitate si a birourilor. La constructiile comerciale depozitele, centrele de lucru, bucatariile si spatiile de depozitare vor fi orientate spre nord.

Pentru toate institutiile publice care vor fi propuse in comuna Codaesti se va prelua in cadrul documentatiilor de urbanism principiile de orientare functie de specificul cladirii .

### **Art.8 - amplasarea in interiorul parcelei .**

La cladirile pentru institutii publice sau servicii din cadrul zonelor protejate inclusiv din zona centrala se va tine seama de specificul local din zona respectiva, respectandu-se modul de amplasare a cladirii invecinate.

### **Art.9 - amplasarea fata de aliniament**

La cladirile pentru institutii publice sau servicii din cadrul zonelor protejate ( monumente culturale sau arhitectural ), inclusiv din zona centrala, se va tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva, respectandu-se modul de amplasare fata de aliniament al constructiilor invecinate

## II.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### **Art.10 - accese carosabile**

Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat. Pentru parcelarea alaturata mai multe drumuri ( ex. o parcela de colt ) accesul la drumul cu traficul cel mai intens nu poate fi interzis.

### **Art.11 - accese pietonale**

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

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

## II.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Orice constructie destinata serviciilor sau institutiilor publice, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei si canalizare. Comuna Codaesti dispune ( dar nu integral ) de o astfel de retea de alimentare .

## II.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

### **Art.12- parcelare**

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

#### **Art.13 - inaltimea constructiilor**

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

#### **Art.14 - aspectul exterior al constructiilor**

Constructiile vor avea volume simple si cu aspect comparabil cu caracterul zonei. Se va urmarii ca toate constructiile sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

**Art.15 - procentul de ocupare al terenului** va fi de maxim 15%, mentinandu-se pe cat posibil terenurile verzi existente.

### **MA 4 ZA - ZONA UNITATI AGRICOLE**

#### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei cu unitati agricole comunale Codaesti 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 ZA1, ZA2, ZA3, ZA4.

**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 admise.

**Art.5 - Utilizari permise cu conditii** s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea autorizatiilor sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru : zona de protectie a drumurilor publice. Avem ferme zootehnice pe teritoriul comunei Codaesti care sa necesite perdele de protectie. Unitati agricole avem in subzonele ZA1, ZA3, ZA4

**Art.6 - Interdictii temporare** - s-au stabilit in cazul subzonei ZA1 amplasate pe DJ247 Codaesti. 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.

**CAPITOLUL III** privind condițiile de amplasare și conformare de care se va ține seama la autorizare construcțiilor în subzonele în care nu s-au stabilit interdicții temporare care vor fi respectate la elaborarea documentațiilor de urbanism pentru zonele cu interdicții temporare.

### **III.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art.7 - caracteristicile parcelei**

Conform necesităților tehnologice și normelor specifice.

#### **Art.8 - amplasarea față de aliniament**

Unitățile agricole nepoluante amplasate în zone rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. Se recomandă ca, în fiecare situație în parte să se asigure coerența construcțiilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al zonei.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate retras de la aliniament. Pentru subzonele ZA1 se recomandă un regim de aliniere retras cu 6.0m față de aliniament în vederea realizării unei peredele de protecție DN 15D.

#### **Art.9 - amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Pentru toate clădirile din subzonele ZA se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale egală cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 4.0, în afara cazului în care parcelele învecinate este ocupată cu construcții, caz în care distanța minimă se majorează la 6.0 m.

Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit, chiar dacă acestea prezintă o distanță spre parcela unității de producție.

#### **Art.10. amplasarea construcțiilor unele față de altele**

Distanțele dintre clădirile nealaturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, astfel încât să nu rezulte inconveniențe în utilizarea construcțiilor, lumina naturală, însorire, salubritate, etc.

Distanța minimă obligatorie între corpurile distincte cu clădiri de pe aceeași parcelă va fi de  $H/2$  (unde  $H$  este înălțimea la cornișă) dar nu mai puțin de 4.0 m.

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art.11 - accese**

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.

### 11.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

#### **Art.12 - racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

Orice constructie destinata activitatilor productive agroindustriale si agricole trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si la retele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

### 11.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

#### **Art.13 - parcelare**

Parcelarea se va face conform necesitatilor tehnologice si a normelor specifice.

#### **Art.14 - inaltimea constructiilor**

Inaltimea constructiilor se va face functie de constructiile din imediata vecinatate si functie de caracteristicile specifice lor.

#### **Art.15 - aspectul exterior al constructiilor**

Constructiile vor avea volume simple si un aspect comparabil cu caracterul zonei se va rumari ca constructiile sa armonizeze cu cladirile invecinate.

#### **Art.16 - procentul de ocupare al terenului**

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

## 11.5. ZP - ZONA DE RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

### CAPITOLUL I - generalitati

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

-perdele de protectie;

**ZP.pp.** - subzona perdele de protectie propuse

- alte categorii spatii verzi amenajate

**ZP** - subzona pentru alte categorii de spatii verzi existente;

**Art.2. - Functiunea dominanta a zonei:** parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie.

Zona este compusa din:

- alte categorii de spatii verzi amenajate **existente** in cadrul subzonelor **ZP**

**Art.3. - Functiunile complementare admise ale zonei** sunt

-instituti publice sau servicii nepoluante care completeaza functiunea de baza a zonei (cultura, educatie, alimentatie publica, comert );

- accese pietonale si carosabile;

- rețele tehnico-edilitare.

## CAPITOLUL II - utilizare functionala

**Art.4.- Utilizare 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 teritoriul administrativ al comunei Codaesti.

**Art.5.- Interdictii temporare** s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii u documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva munita respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

**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.

## 6 ZGC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

### CAPITOLUL I - generalitati

**Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de gospod comunala a comunei Codaesti sunt :

**ZGC** - subzone gospodarie comunala existenta / **ZGCCT** - cimitire

**Art.2 - Functiunea dominantă a zonei** : gospodarie comunala / cimitire

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

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei** sunt

- accese pietonale si carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

### CAPITOLUL II - utilizare functionala

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

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

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

- cetatenii sunt obligati sa respecte intocmai masurile stabilite de primarie, pentru asigurarea sanitatii publice si salubritatii in localitati, precum si regulile elementare de igiena in gospodarie sau curatenia proprie, astfel incat sa nu creeze disconfort vecinilor;

- este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol ( curti, strazi, locuri riverane ) sau in sursele naturale de apa a apelor uzate menajere.

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 Codaesti;

- platforme de gunoi 500 m;

**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 destinatiile 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 protejate, rezidentiale, de-a lungul apelor , in paduri, etc.

- interzicerea cresterii animalelor in scopul sacrificarii (in special a celor mai mari ) mai ales in zonele rezidentiale ,acestea producand gunoi alimentar, poluarea aerului ( olfactiva, fonica )si implicit degradarea conditiilor de locuit urbane.

## **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 Codaesti 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.

## ARTICOLUL 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 se tine seama de :

- **distantele minime de protectie sanitara**
- **conditiile de protectie** a retelelor tehnico-edilitare si **servitutile** impuse de constructiile vecinatatilor.

## ARTICOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor

Se va avea in vedere caracterul zonei in care se insereaza:

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

## ARTICOLUL III ZC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

### ARTICOLUL I - generalitati

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

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

**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** ;

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei** sunt :

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

### ARTICOLUL 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 revizuit in 1989 - "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.

**Art.5 - Interdictiile temporare** s-au stabilit 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 marcate in planul UTR1 sau UTR2 cu linie punctata;
- realizarea 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 amplasarea, dimensionarii sau aspectul zonei in care se inscrie;
- sa se realizeze o amenajare minima peisagistica pe intreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul localitatii;
- organizarea incintelor sa tina seama de marginea prezentata catre drumurile publice.
- se recomanda ca noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasarea sau dimensionarea sau aspectul zonei in care se inscrie;
- sa se realizeze o amenajare minima peisagistica pe intreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul localitatii.
- organizarea incintelor sa tina seama de marginea prezentata catre drumurile publice.

#### **TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE (ZRN)**

Caracterul si functiunea zonei:

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

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

Codaesti	- 22.00 ha
Ghergheleu	- 40.27 ha
Pribesti	- 4.47 ha

Rediu- Galian - 2.62 ha

-----  
Total **69.44** ha

Se poate micașora suprafața cu interdicție definitivă după efectuarea lucrărilor de stabilizare.  
Suprafețele cu interdicție de construire altele decât cele specificate în bilanțul teritorial au fost  
identificate în UTR1, UTR3, UTR4, conform studiului elaborat de S.C PROVAS S.A. pr. nr. 3450

## ANEXA

### **CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTII IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR**

#### **RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE**

- STAS 8591/1-97 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în sap  
stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcț  
asigurarea executiei lucrărilor, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanita

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț ;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m. de fundațiile construcțiilor, și  
punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- HG 101/97 impune asigurarea zonei de protecție sanitară ( 50/20 m m. ) pentru sursa de apă  
potabile de medie adâncime.

- Din prescripțiile "Normelor de igienă "privind mediul de viață al populației aprobate  
de Ministerul Sănătății 356/97 menționăm ca:

- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m  
de locuit .

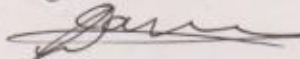
#### **RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

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

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

Amplasarea rețelelor de alimentare cu energie electrică se va face de către proiectantul acest  
beneficiarului rețelelor pe baza actelor normative specifice.

INTOCMIT,  
ing. Arteni D.



ROMANIA  
JUDETUL VASLUI  
COMUNA CODAESTI  
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA Nr. 23  
privind prelungirea valabilitatii  
PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CODAESTI

Avand in vedere necesitatea prelungirii Planului Urbanistic General comunei Codaesti până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al comunei Codaesti, intrucat acesta a expirat din data de 30 august 2011;

In conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 7 din 02.02.2011, pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, publicată în M.O. nr.111/11.II. 2011, Art.III

In temeiul art. 36, alin 5, lit.c și art. 45, alin.2, pct..e din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată , actualizată. Consiliul local,

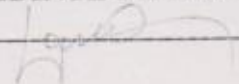
HOTARASTE

Art.1 Se aprobă prelungirea valabilității Planului Urbanistic General comunei Codaesti până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al comunei Codaesti, dar nu mai tarziu de 2 ani.

Art.2 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Primarului comunei Codaesti și Serviciul de specialitate din subordine.

CODAESTI 30 SEPTEMBRIE 2011

PRESEDINTE DE SEDINTA



SECRETARUL COMUNEI  
Raba Valeriu

