

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA COMUNEI ȘTEFAN CEL MARE, JUDEȚUL ARGES

PROIECTANT GENERAL:

S.C. SIPRO S.R.L. PITEȘTI

ARHITECT SILVIA BEJENARU

NOTĂ:

PREVEDERILE DIN PREZENTUL R.L.U. SE VOR CORELA CU CONȚINUTUL CELOR 2 (DOUĂ) ANEXE ÎN CEEA CE PRIVEȘTE CONDIȚIONĂRILE, RESTRICȚIILE ȘI PERMISIVITĂȚILE DE CONSTRUIRE DIN COMUNA ȘTEFAN CEL MARE, JUDEȚUL ARGES.

CUPRINS:

I – PRESCRIPTII GENERALE

I. 1. DOMENIU DE APLICARE

I. 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

I. 3. CONDIȚII DE APLICARE.

I. 4. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

I. 5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

I. 6. OBSERVAȚII

II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

II.1. L – zona de locuințe

II.2. IS – zona instituții și servicii publice

II.3. I - zona unităților industriale

II.4. A - zona unităților agro-zootehnice

II.5. P - zona de parc, sport, turism, recreere, protecție

II.6. Gc – zona gospodărie comunală

II.7. Cc – zona căilor de comunicație și construcții aferente

ANEXE :

ANEXA 1.

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

ANEXA 2.

CADRU LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI ȘTEFAN CEL MARE 2013

I – PRESCRIPTII GENERALE

I. 1. DOMENIU DE APLICARE

I.1. Prezentul regulament local de urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Ștefan cel Mare.

I.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Ștefan cel Mare, atât în intravilan, cât și în extravilan.

I.3. Prezentul regulament are caracter operațional. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de interdicție, care nu sunt suficient reglementate prin Planul urbanistic general, sunt evidențiate/delimitate în cadrul planșei de reglementări urbanistice – **U3**, în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale.

I.4. Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic (funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT) al terenului, potrivit legii, este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei, conform prezentului regulament.

I.5. În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale vor urmări:

- modul în care se încadrează obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) în prescripțiile generale ale prezentului regulament.

- din fișa U.T.R. și a subzonelor sale din Regulament în care se încadrează terenul ce face obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);

- la întocmirea certificatului de urbanism se vor preciza:

a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

b) prezența unor vestigii arheologice pentru care se va solicita Certificatul de descărcare de sarcină arheologică;

c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;

d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;

- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

I.6. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă cererea în mod justificat;
- b) să solicite elaborarea unui *plan urbanistic zonal* numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul-sef și aprobat de către consiliul local, prin care se stabilesc:
 1. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
 2. categoria/categoriile funcțională/funcționale a/ale dezvoltării și eventualele servituți;
 3. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;

c) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

I.7. După aprobarea *planului urbanistic zonal* sau, după caz, a *planului urbanistic de detaliu*, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

1.8. Aprobarea regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului local și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

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

1.10. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de RLU.

1.11. Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de doi parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

I. 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

I.2.1. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localității și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

I. 3. CONDIȚII DE APLICARE.

I.3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le aplică în corelare cu condițiile specifice comunei Stefan cel Mare.

I.3.2. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

BAZA LEGALA

Regulamentul local de urbanism aferent PUG - comuna ȘTEFAN CEL MARE, se elaborează în conformitate cu legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată în 1996, 1997 și în 2001 ca legea nr. 453) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor; cu ordinul 839/2001 privind normele metodologice de aplicare a legii 50/1991; cu ordinul MLPAT nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor; cu HGR nr.525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism (modificată prin HG 855/ sept.2001, republicată în Monitorul Oficial nr.856/nov.2002) precum și alte acte legislative specifice sau complementare domeniului dintre care se menționează:

- Constituția României;
- Codul civil (republicat);
- Legea nr. 18/1991 (republicată) – privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 (republicată) – privind Administrația publică locală;
- Legea nr. 33/1994 – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41/1995 – pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr.137/1995 – (modificată prin Legea nr. 159/1999) – privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI și SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului;
- Legea nr. 7/1996 – privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic;
- Legea nr. 71/1996 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național (PATN);
- Legea nr. 84/1996 – privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 106/1996 – privind protecția civilă;
- Legea nr. 107/1996 – a apelor;
- Legea nr. 114/1996 (republicată) – a locuinței;
- O.G. nr. 43/1997 (republicată) – privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr.43/1997;
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- Legea nr. 212/1997 – pentru aprobarea O.G. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- P118/1999 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- H.G. nr. 540/2000 privind clasarea și reclasarea drumurilor județene și comunale;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a – III – a – zone protejate;
- Legea nr. 378/2001 – privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea PATN – Secțiunea a – IV – a Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea PATN – Secțiunea a – V – a Zone de risc natural;
- STAS 4908 – Arii și volume convenționale și Decret 237/78;

Totodată în cadrul regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior sau concomitent cu PUG, aprobate conform legii și care au avut la bază „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic general” aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13N/10.03.1999:

- Planul de amenajare a teritoriului județean Argeș – PATJ (SC „Proiect Argeș” – SA);
- Planuri topo și cadastrale (sc. 1/5000; sc. 1/10.000 – IGFCOT – București și OCAOT – Pitești);
- Analiza situației existente – disfuncționalități + priorități, privind: fond construit (locuințe + instituții publice și servicii), spații verzi, căi de comunicație etc. (SC „SIPRO” SRL- Pitești);
- Studii de fundamentare pentru PUG: studiul geotehnic, studiul de inundabilitate a principalelor cursuri de apă ce traversează intravilanul localităților comunei Stefan cel Mare (colaborator SC PRE-TORIA SRL-Pitești);

Folosirea regulamentului local de urbanism este operantă prin corelarea cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 (republicată în 2002) și cu Ghidul privind elaborarea Regulamentelor locale de urbanism, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei.

Zonificarea funcțională a comunei Stefan cel Mare, s-a stabilit în conformitate cu planșa de reglementări a PUG – ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Pentru ușurarea aplicabilității RLU, teritoriul comunei s-a împărțit în **unități teritoriale de referință** (UTR-uri). UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu, având o funcțiune predominantă, omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale sau limite cadastrale sau naturale.

Teritoriul intravilanului comunei Stefan cel Mare s-a divizat în 2 UTR-uri, conform planșelor desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament și anume:

UTR1 – sat Stefan cel Mare – sat reședință de comună;

UTR2 – satul Glavacioc.

I.3.3. Intravilanul aprobat, conform planșei cu reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare și constituie limita în care se aplică prevederile RLU.

I.3.4. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere **reguli de bază** privind ocuparea terenurilor, reguli cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale), care statuează – direct sau indirect – utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

I.3.5. Conform HGR 529/1996 (republicată în 2002), pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism se va avea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare, în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu (v. Legea nr.9/1993 și HG 101/1997 – protecția apelor).

- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit pe următoarele categorii:

- monumente și situri arheologice;
- ansambluri de arhitectură;
- clădiri memoriale;
- monumente de artă plastică;
- zone cu valoare istorică;
- zone și clădiri cu valoare ambientală;

I.3.6. Acordarea autorizației de construire în cadrul acestor categorii se va face cu respectarea Legii nr. 50/1991 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor și Ordinul comun al MLPAT și Ministerul Culturii nr. 589/1991 - 130/1991, privind măsurile în vederea împiedicării degradării, distrugerii și protejării imobilelor cu valoare de patrimoniu.

- protejarea zonelor cu valoare ambientală, peisagistică, ecologică, arheologică și sanitară;
- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform Normativului P100/1991 și Ordonanței guvernamentale nr.2/1994 privind calitatea construcțiilor;
- realizarea construcțiilor în conformitate cu legea nr.106/1996 privind Protecția Civilă și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public;
- autorizarea directă a executării construcțiilor se va face în lipsa aprobării PUG numai în condițiile stabilite de Regulamentul General de Urbanism (RGU) – v. cap.IV, art.36,art.38 și art.39 din RGU.

I.3.7. Adăposturile de protecție civilă vor fi prevăzute la subsolul clădirilor, după cum urmează:

- a) construcții industriale și anexele acestora;
- b) construcții social-culturale, administrative, școli de toate gradele și alte obiective de utilitate publică propuse a se realiza în cadrul localității sau a zonei considerate;
- c) clădiri de locuit; conform Ordinului MLPTL nr.1943/2001 (pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare) – opțional pentru locuințele din mediul rural;
- d) construcții destinate unităților, instituțiilor și formațiunilor militare;

De asemenea, la proiectarea unor clădiri social-culturale, administrative, comerciale, prin temă se vor evidenția soluțiile de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii și ca adăposturi de protecție civilă. Soluțiile adoptate vor fi cu cheltuieli minime și vor îmbina armonios funcționalitatea cu cerințele tehnice cuprinse în normativ.

Detaliile privind elementele constructive, datele de calcul, instalațiile, precum și recomandările legate de capacitatea de adăpostire, amplasare, protecția adăposturilor, modalitățile de execuție sunt conținute în *Normativ de proiectare a adăposturilor de protecție civilă la subsolul clădirilor noi – Decizia Primului Ministru al României nr. 177/22.11.1999.*

Realizarea de adăposturi de protecție civilă se avizează de Comandamentul Protecției Civile, direct sau prin inspectoratele de protecție civilă județene, conform prevederilor art. 33 din Legea nr.106/1996.

I.4. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

I.4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile agricole din extravilan** este posibilă respectând prevederile art.3 din Regulamentul general de urbanism (RGU).

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei **Încadrarea în Teritoriul Administrativ** al comunei **Ștefan cel Mare** și se supun prevederilor art.3 din RGU.

I.4.2. Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Ștefan cel Mare, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată și cu toate modificările ulterioare) – art.4 – alineatele a) și d), precum și a Legii nr.18/1991, republicată în 1996, ianuarie 1998 art. 91 alineatele 2) și 3).

Autorizarea construcțiilor în extravilanul comunei Ștefan cel Mare se va face prin documentații de urbanism – plan urbanistic zonal – pentru introducerea în intravilan și abia apoi se pot elibera autorizații de construire.

I.4.3. Conform art. 92 (alineatul 1) din Legea fondului funciar menționată mai sus, amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa a-I-a și a-II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi este interzisă.

I.4.4. La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan, se vor avea în vedere prevederile ordinului nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI, referitor la „Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

I.4.5. Autorizarea executării construcțiilor pe **terenurile agricole din intravilan** precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art.4 din RGU.

I.4.6. Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșei *Reglementări urbanistice*; la autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri se vor respecta normele stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și cu păstrarea specificului zonei.

I.4.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile cu destinație forestieră** este interzisă.

I.4.8. Pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii (obiective industriale sau de altă natură) și care este amplasată la o distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul de la „ROMSILVA RA” – Filiala Silvică Pitești.

I.4.8. Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată, este interzisă cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

I.4.9. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în **zone cu resurse identificate ale subsolului** va respecta prevederile art. 6 – RGU.

I.4.10. **Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă**, cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și lucrări de gospodărire a apelor conform art. 7 – RGU.

I.4.11. Amplasarea în zona inundabilă a albiei majore a râurilor a unor obiective economice și sociale inclusiv de noi locuințe, ca și amplasarea unor obiective ca platforme de gunoi sunt permise numai în baza unui AVIZ DE AMPLASAMENT, conform ORDINULUI nr. 279/11.04.1997 al ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului (în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996).

Conform art. 4 din Ord. 279/1997, avizul de amplasament se emite de către RA „Apele Române”- pentru amplasarea în zona inundabilă a obiectivelor economice și sociale încadrate în clasele I și II de importanță. Pentru amplasarea altor obiective economice și sociale în afara celor din clasele I și II de importanță, cât și amplasarea în zonele dig-mal și în zonele de protecție instituite conform legii în lungul cursurilor de apă, etc, avizul de amplasament se emite de către filialele bazinale ale RA „Apele Române”.

I.4.12. **Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă** potabilă pentru populație, industrie și agricultură, va ține cont de prevederile HG nr. 101/1997 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterane, precum și la măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrologică în scopul prevenirii alterării calității apelor (în temeiul Legii Apelor nr. 107/1996).

I.4.13. Conform HG 101/1997 se instituie zone de protecție sanitare cu regim sever în jurul surselor de apă din acviferele subterane (folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică), în jurul lucrărilor de captare, a construcțiilor de înmagazinare, a stațiilor de pompare, pentru aducțiunile și rețelele de distribuție a apei potabile; cât și pentru instalațiile de tratare a apei.

I.4.14. Zona de protecție sanitară cu regim sever a surselor subterane va fi de minimum 50 m în amonte și 20 m în aval de captare. Zona de protecție sanitară cu regim sever, (cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție), se va împrejmuji pentru oprirea accesului necontrolat al populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

Zona de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, va fi de 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor; pentru instalațiile de tratare a apei, va fi de 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor; pentru conductele de aducțiune, va fi de 30 m față de orice sursă potențială de contaminare; iar pentru rețelele de distribuție apă – va fi de 3 m.

I.4.15. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor în **zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate**, se va face conform art. 8 RGU.

Construcțiile și amenajările care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – depreciază valoarea peisajului sunt interzise.

I.4.16. Autorizarea executării construcțiilor în **zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național**, se va face conform art. 9 – RGU (cu avizul Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturi și Locuințe (MLPTL).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ (Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Argeș).

Pe lista monumentelor istorice din județul Argeș, conform REFERINTE ALE MONUMENTELOR ISTORICE, conform LMI – 2009 – cu codul AG-II-a-A-13695 figureaza ca monument istoric clasa A;

– ANSAMBLUL „MANASTIREA GLAVACIOC” - str. Manastirii 17 - sec. XIV - 1841 - 1844
- monument istoric conf. LMI 2009 - cod AG-II-a-A-13695, ansamblu compus din:

- BISERICA “Buna Vestire”	AG-II-m-A-13695 01
- Casa Domneasca	AG-II-m-A-13695 02
- Chilii	AG-II-m-A-13695 03
- Chilii dispuse in hemiciclu	AG-II-m-A-13695 04
- Cladiri monastice	AG-II-m-A-13695 05
- Turn clopotnita	AG-II-m-A-13695 06
- Zid de incinta	AG-II-m-A-13695 07

Se va avea în vedere ca în zona protejată a monumentelor istorice, construcțiile noi să nu afecteze valoarea monumentului prin amplasarea lor, natura, dimensiunile și aspectul lor.

Pentru siturile arheologice se propune delimitarea zonelor, conservarea și protejarea lor. Pentru tot ce se execută în zona protejată a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice, se va obține avizul de la Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Argeș.

I.4.17. Atât în scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public, se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Pentru colectarea deșeurilor menajere și stradale, se va organiza *serviciul de salubritate*, eventual cu investitori particulari. De altfel, Consiliul Local are ca soluție de perspectivă, încheierea unui contract cu o societate de salubritate, care să ridice gunoiul.

La organizarea serviciului de salubritate la nivelul localităților comunei, se va consulta și respecta Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Adăposturile pentru creșterea animalelor în gospodăriile individuale (grajduri de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine), se vor amplasa la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se vor exploata astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

Primăriile, agenții economici și cetățenii au obligația să asigure colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide prin serviciul de salubritate. Se va ține cont de zonele puternic producătoare de deșeurii menajere și industriale, pentru care se vor poziționa și dimensiona puncte de colectare.

Se vor evita depozitățile întâmplătoare ale gunoaielor, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, zonele protejate, în albiile apelor etc.

I.4.18. Atât în scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public, se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Pentru colectarea deșeurilor menajere și stradale, se va organiza *serviciul de salubritate*, eventual cu investitori particulari. De altfel, Consiliul Local are ca soluție de perspectivă, încheierea unui contract cu o societate de salubritate, care să ridice gunoiul.

La organizarea serviciului de salubritate la nivelul localităților comunei, se va consulta și respecta Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Adăposturile pentru creșterea animalelor în gospodăriile individuale (grajduri de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine), se vor amplasa la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se vor exploata astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

Primăriile, agenții economici și cetățenii au obligația să asigure colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide prin serviciul de salubritate. Se va ține cont de zonele puternic producătoare de deșeurii menajere și industriale, pentru care se vor poziționa și dimensiona puncte de colectare.

Se vor evita depozitățile întâmplătoare ale gunoaielor, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, zonele protejate, în albiile apelor etc.

I.4.19. Zonele expuse riscurilor naturale (cu prioritate: alunecări de teren, inundații prin revărsări din cursuri de apă și scurgeri de torenți), cât și zonele neconstruibile sau construibile cu amenajări sunt puse în evidență în planșa cu Reglementări a PUG, fiind preluate din studiile de fundamentare pentru PUG și anume: *Studiul geotehnic + inundabilitate* (care propun și unele măsuri pentru prevenirea și atenuarea efectelor dezastrelor și după caz, restricționări a autorizării construcțiilor).

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă, conform art. 10 – RGU.

Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

I.4.20. Autorizarea executării construcțiilor în zonele **expuse la riscuri tehnologice**, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, conform art. 11-RGU.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de **condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse se către acestea vecinătăților**, prezentate la fiecare UTR în parte.

I.4.21. Autorizarea executării construcțiilor **generatoare de riscuri tehnologice**, se va face în baza prevederilor art.12 – RGU și anume, pe baza unui Studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Prin Studiul de impact, se analizează și se identifică efectele pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și măsurile de protecție a mediului.

Prin **Acordul de mediu** sunt stabilite condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități, din punct de vedere al impactului asupra mediului.

Autorizația de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite condițiile de funcționare sau activitățile existente și pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.

Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplasează în clădiri separate la o distanță de **minimum 15 m**, măsurată între ferestrele locuințelor și perimetrele unităților (conform Ordinului MS nr. 536/1997).

Materialele explozive pot fi depozitate numai în spații special construite și amenajate, pe baza documentațiilor avizate de inspectoratele de stat teritoriale pentru protecția muncii.

Este interzisă autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozive **în clădiri cu locuințe**.

Terenul aferent depozitelor de suprafață sau subterane de materii explozive, trebuie împrejmuit (conform Legii 196/1995).

I.4.22. Asigurarea echipării tehnico-edilitare, se va face conform art. 13 – RGU.

Extinderea rețelelor edilitare existente, sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor care presupun cheltuieli ce depășesc posibilitățile financiare ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția **asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei**, conform art. 14 – RGU.

Amplasarea unităților industriale sau agro-zootehnice care pot polua atmosfera, sau care produc zgomot ori vibrații în zonele rezidențiale, de odihnă și agrement este interzisă.

I.4.23. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării **indicilor maximi admisibili POT și CUT**, stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de Urbanism (conform art. 15 – și Anexa nr. 2- RGU).

POT (procentul de ocupare al terenului) arată cât din suprafața terenului se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate. Prin utilizarea judicioasă a POT se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

CUT (coeficientul de utilizare a terenului) este raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat și se stabilește în mod diferențiat în funcție de parcelar, POT, regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară etc.

Valorile CUT menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime.

Prin asocierea POT-CUT rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în locuitori, apartamente, etc.

Valorile CUT pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale și cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local, dar cu mai mult de 20% din valoarea existentă.

I.4.24. Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în conformitate cu planșa din PUG – „Situația juridică a terenurilor + Obiective de utilitate publică”, în care sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de aceste obiective și asupra cărora se instituie servitute de utilitate publică precum și suprafețele necesare sau disponibile, se vor stabili prin Planuri urbanistice zonale sau de detaliu, sau studii de specialitate.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor de alimentare cu apă, a rețelelor, stația de epurare, cimitire, etc) se face cu respectarea prevederilor art. 16 – RGU.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. (conform art. 17 și Anexa 3 – RGU).

Autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări (infrastructură, stații pecc, parcaje, garaje, etc) se va face conform art. 18- rgu și anume **în zona drumului public**.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului cuprinde: partea carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

În afara localităților, distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 50 m în cazul autostrăzilor, 22 m în cazul drumurilor naționale, 20 m în cazul drumurilor județene și până la 18 m în cazul drumurilor comunale.

Conform OG 43/1997 – art.19, alineatele 2) și 3) zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de:

- 24 m pentru DJ;
- 20 m pentru DC.

Pentru lucrările din zonele de protecție a drumurilor, se va obține avizul organelor specializate ale administrației publice. În zonele de siguranță și protecție a drumurilor sunt interzise orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice, sau prezintă riscuri de accidente.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în **zona de protecție a infrastructurilor feroviare**, se poate face conform art. 20 – RGU.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, se autorizează cu avizul regiei autonome sn CFR – filiala Craiova și al ministerului transporturilor.

Prin zona de *protecție* a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m, măsurată de la limita zonei cadastrale cfr, situată de o parte și de alta a căii ferate.

Zona de *siguranță* a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se interzice amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, sau depozitarea de materiale, sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare, efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor sau extragerea de materiale de construcții), sau modificarea echilibrului freatic, precum și depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare (ouă nr. 12/1998).

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării **regimului de aliniere** prevăzut de documentațiile urbanistice și stabilit prin certificatul de urbanism conform art. 23 – RGU.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Aliniamentul poate fi materializat, după caz de împrejurarea terenului.

Regimul de aliniere este linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Amplasarea construcțiilor noi se face, de regulă, cu respectarea configurației arhitecturale existente.

În zonele de protecție a monumentelor istorice de importanță națională sau locală, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice. În aceste cazuri (pentru zonele protejate) se recomandă ca prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga-dreapta.

În zonele propuse pentru parcelare (libere de construcții sau parțial construite), stabilirea regimului de aliniere se va face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ sau PUD).

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecție contra zgomotului sau nocivităților).

La stabilirea regimului de aliniere, se va ține seama ca înălțimea maximă a construcțiilor propuse să nu depășească distanța dintre acestea și frontul construit de pe aliniamentul opus (pentru respectarea normelor de igienă: însorire, protecție împotriva zgomotului sau nocivităților datorate circulației și transporturilor) cât și normelor de securitate a construcțiilor. Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în aceste prevederi, este necesară elaborarea și aprobarea unui PUZ.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei și distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale posterioare ale parcelei, conform **Codului civil / 2011:**

- **Art 615, alineat 1** – Distanța minimă pentru fereastra de vedere – este obligatorie pastrarea unei distante de cel puțin 2,00 m pentru fondul îngrădit sau neingradit aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond; **alineat 2** – neperalelele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1,00 m; **alineat 3** – distanța se calculează de la punctul cel mai aproape de linia de hotar existent pe fața zidului la care s-a deschis vederea sau după caz pe linia exterioară a balconului până la linia de hotar – distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct față de hotar la această linie.
- **Art 617** – nu se exclud drepturile proprietarului de a-și deschide fără limită de distanță ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre terenul învecinat.

Se va asigura distanța minimă necesară intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (conform art. 24 – RGU).

Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate la aliniament (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retras de pe aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis (înșiruite), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din laturile laterale ale parcelei);
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți);

Este obligatoriu a se respecta **servitutea de vedere** și anume de a păstra o **distanță de minimum 2,00 m** între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate (art. 612 din Codul civil). Aceste retrageri au caracter minimal și se impune mărirea lor, după caz, pentru asigurarea confortului urban și anume:

- asigurarea normelor de însorire și iluminat natural;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale);
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.
- Amplasarea pe limita de proprietate se va face numai pe baza de acord notarial al vecinului.

Pentru asigurarea respectării normelor de istorie și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Este necesar a se respecta condițiile generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri militari, recomandându-se să se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (și la două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate) precum și accesul la virările existente spre drumul public. Când este necesară intervenția și la a doua fațadă să se asigure obligatoriu treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m pentru personalul de intervenție – dacă alte amenajări nu sunt posibile.

Accesele și pasajele carosabile se vor păstra libere, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcțiilor și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor. (conform art. 25 și Anexa 4 – RGU).

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără efectuarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a despăgubi proprietarul 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 evidențele cadastrale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției, conform art. 26 – RGU.

Conform art. 616 din Codul civil, proprietarul al cărui teren este înfundat, care nu are nici o ieșire la calea publică, poate solicita o trecere pe locul vecinului său, pentru exploatarea fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu paguba ce s-ar putea crea. Trecerea trebuie folosită regulat pe acea parte care ar scurta calea proprietarului fondului închis ca să iasă la drum. Trebuie ținut cont ca trecerea să fie aleasă prin locul ce ar pricinui o pagubă cât mai mică aceluia pe al cărui loc urmează a fi deschisă.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și energie electrică, conform art. 27 – RGU.

Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, se admite construirea de noi locuințe individuale cu soluții de echipare în sistem individual, cu respectarea normelor sanitare și de protecția mediului, precum și prevederilor Codului civil (art. 610).

De asemenea, când localitatea pe teritoriul căreia urmează a fi amplasate construcțiile (indiferent de destinație), nu dispune de rețele publice de energie electrică, apă și canalizare, autorizarea construcțiilor se face cu realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, precum și prevederile Codului civil (art. 610);

Fântâna reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă individuală sau publică. În situația în care protecția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare.

Îndepărtarea apelor uzate menajere, în cazul locuințelor neracordate la un sistem de canalizare, se poate face prin fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință (Ordinul M.S. nr. 536/ 1997, art. 27 și art. 34).

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – RGU.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public (național sau local – după caz).

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică, se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 – RGU.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

Se va consulta și HG nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii Apelor nr. 107/1996).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 30 – RGU.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare (cap. III ale prezentului Regulament).

Pentru îndeplinirea acestor condiții, prezentul Regulament prevede pentru parcelările noi – suprafețe de minimum 150 mp și front la stradă de minimum 8 m, pentru fiecare lot, în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (înșiruite) și respectiv o suprafață de minimum 200 mp cu front la stradă de min. 12 m, în cazul în care se vor realiza construcții izolate sau cuplate.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și a asigurării confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

Este recomandabil ca locuințele înșiruite să constituie un front construit, alcătuit din max. 12 loturi.

În cazul în care în zonele cu parcelări propuse nu există rețele de apă și canalizare, este obligatorie adoptarea unor soluții locale (pentru alimentarea cu apă și fose septice

pentru preluarea apelor uzate etc), cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

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

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

Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12 m, dar nici mai mare de 20 m, întrucât lățimi prea mari determină o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie de 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (pentru locuințele izolate, cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică, atât parcelelor cu forme geometrice regulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991 (republicată).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea *regimului de înălțime* prevăzut în documentațiile urbanistice.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

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

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

Regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice PUG și /sau PUZ.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

În zonele protejate ale monumentelor istorice, păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al acestora, se face prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în configurația construcțiilor din zona respectivă, inclusiv înălțimea acestora, de către autoritățile administrației publice specializate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă *aspectul exterior* nu distonează cu aspectul general al zonei (art. 32 – RGU).

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasare a golurilor (ferestre, uși, etc) materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Pentru monumentele istorice sau de arhitectură, se instituie o zonă de protecție pe o rază de 200 m, măsurată de la limita exterioară a monumentului (conform art. 59 din legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice), în care prescripțiile vor fi în consecință și prevăzute în documentațiile urbanistice ce vor fi supuse avizărilor și aprobărilor Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural – Argeș.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara domeniului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane P132/1993 și cu respectarea prevederilor art.33 și Anexa nr.5 – RGU.

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 - RGU.

Valorile prevăzute în Anexa nr. 6 a RGU privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale și orientative. Acestea vor fi corelate cu specificul zonei și localității prin documentațiile de urbanism.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități, se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală (Legea 137/1995).

Pentru realizarea *împrejmuirilor*, se vor respecta de regulă, prevederile art. 35 – RGU.

Se impune a se respecta câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament, se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu). Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate de separarea unor servicii funcționale sau de tradiția zonei geografice;
- gardurile dintre proprietăți pot și realizate pe o înălțime de 2,20 – 2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, în funcție de opțiunile proprietarilor;
- se pot adopta acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban: jardiniere, băncuțe, panouri publicitare, etc (în special în cazul instituțiilor publice și a serviciilor); de asemenea, pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau de gard viu;
- în vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice, se recomandă împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor; *porțile se vor deschide spre incintă;*
- aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor, pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, depreciind valorile acceptate ale arhitecturii urbanismului.

I. 5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în teritoriul intravilan și acordării Autorizației de construire, a rezultat zonificarea funcțională pusă în evidență în planșa cu Reglementări a PUG-ului și în planșele cuprinzând UTR-urile (unitățile teritoriale de referință).

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității, cu respectarea Anexei nr.1 – RGU.

Fiecare zonă funcțională este reprezentată printr-o culoare atât în planșa cu Reglementări cât și în cele cu UTR-uri.

Regulamentul local de urbanism aferent PUG comuna Ștefan cel Mare este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

L – ZONA DE LOCUINȚE

- **Lm(a+b)** – subzonă cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P; P+M; D+P+M);
- **Lm(a+b)(PI)** – subzone cu locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P; P+M; D+P+M;), în cadrul zonei protejate cu valoare istorică
- **Lm(a+b)g** – subzonă cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime, în terenuri construibile cu amenajări pentru care este necesar Studiul geo;
- **Lm(a+b)(itIn)** – subzonă cu locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime, cu interdicție temporară de locuințe noi, până la executarea unor măsuri de combatere a inundabilității sau până la obținerea avizului de la SC. Electrica SA.
- **Lmb(itIn)** – subzonă cu locuințe propuse, cu regim mic de înălțime, cu interdicție temporară de locuințe noi, până la elaborarea și aprobarea de PUZ sau PUD;
- **Lmb** – subzonă cu locuințe individuale sau colective propuse, cu regim mediu de înălțime (P+1, P+1+M, maxim P+2);

IS – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

- **ISa** – subzonă cu instituții publice și servicii existente
- **ISb** – subzonă cu instituții publice și servicii propuse

I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

- **Ia** – subzonă cu unități de mică industrie sau prestări servicii existente

A - ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE

- **Aa** – subzona unități agricole existente
- **Aa+Ab** – subzona unități agricole existente și propuse

P - ZONA DE PARC, SPORT, TURISM, RECREERE, PROTECȚIE

- **Psp(a)** – subzonă cu spații verzi și sport existente
- **Pb** - subzonă cu spații verzi, parcuri propuse

- **AP** - subzonă teren agricol în intravilan cu rol de spațiu verde

GC – ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- **Gca** – subzonă gospodărie comunală existentă (cimitire, surse alimentare cu apă, bazine cu apă)
- **Gcb** – subzonă gospodărie comunală propusă (extindere cimitir, stație epurare, rezervor înmagazinare apă, platformă ecologică depozitare gunoi, etc)

CC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

- **Ccr(a)** – căi de comunicație rutieră existente
- **Ccr(b)** – căi de comunicație rutieră propuse (supralărgiri și modernizări drumuri, amenajări intersecții, poduri sau podețe noi propuse);

I.6. OBSERVAȚII

I.6.1. La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

I.6.2. Indicarea unităților teritoriale de referință este cuprinsă în Planșa de regulament local de urbanism

I.6.3. Autorizarea executării va ține seama de servituțile generate de zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate și se va face în baza avizului Comisiilor Zonale a Monumentelor Istorice; se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 200 m.

I.6.4. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama servituțile generate de zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare.

I.6.5. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări evitarea:

- amplasării spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- amplasării spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- amplasării construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- folosirii de materiale pentru invelitori, garduri și culori de tencuială sau finisaje care să degradeze imaginea străzii etc.

I.6.6. Comuna Ștefan cel Mare a fost împărțită în două UTR-uri, anume:

UTR 1 – SAT Ștefan cel Mare – sat reședință de comună

UTR 2 – SAT Glavacioc

I.6.7. În zonele protejate cu valoare istorico-arhitecturală nu se admit activități industriale și agricole sau activități poluante; sunt interzise executarea de anexe gospodărești sau clădiri cu aspect dezagreabil, în vecinătatea monumentului.

I.6.7. Explicitatea simbolurilor subzonelor:

a = existent

b = propus

m = regim *mic* de înălțime

M = regim *mediu* de înălțime

g = studiu *geo*

Pi = zonă *protejată* cu valoare *istorică*

P = spațiu verde (*parc*, amenajare spațiu verde)

sp = *sport*

pd = *pădure*

itln = interdicție temporară de locuințe noi

idcn = interdicție definitivă de construcții noi

IS = instituții publice și servicii

I = industrie

A= agricol

Gc = gospodărie comunală

Ccr = căi de comunicație rutieră

Ccf = căi de comunicație feroviară

II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

NOTĂ: Zonele funcționale din prezentul regulament se tratează pentru ambele UTR-uri.

II.1. - ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după tipul parcelarului:

- rezultat din evoluția localității în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a comunei prin:
- menținerea zonelor bine constituie în cazul intervențiilor punctuale;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, de noi locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – reparcelare.

În condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizare, „normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” (aprobate cu Ordinul M.S. nr. 536/1997), prevăd ca:

- fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 metri amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 metri de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe, etc.
- îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin fose septice vidanjabile sau instalații de preepurare care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.
- gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate de mai sus.

Pentru noile zone de extindere a locuințelor (inclusiv locuințe de vacanță) se va elabora și aproba o documentație de urbanism tip PUZ în baza unei ridicări topografice, care va stabili accesesele, regulile de parcelare și amplasare a construcțiilor, echiparea zonei.

Zona locuințe este compusa din:

- **Lm(a+b)** – subzonă cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P; P+M; D+P+M);
- **Lm(a+b)(PI)** – subzone cu locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P; P+M; D+P+M;), în cadrul zonei protejate cu valoare istorică
- **Lm(a+b)g** – subzonă cu locuințe existente, cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime, în terenuri construibile cu amenajări pentru care este necesar Studiul geo;
- **Lm(a+b)(itIn)** – subzonă cu locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime, cu interdicție temporară de locuințe noi, până la executarea unor măsuri de combatere a inundabilității sau până la obținerea avizului de la CEZ SA.

- **Lmb(itln)** – subzonă cu locuințe propuse, cu regim mic de înălțime, cu interdicție temporară de locuințe noi, până la elaborarea și aprobarea de PUZ sau PUD;
- **Lmb** – subzonă cu locuințe individuale sau colective propuse, cu regim mediu de înălțime (P+1, P+1+M, maxim P+2);

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale P; P+M; P+1; D+P; D+M; D+P+1E;
- locuințe individuale sau colective P+1, P+1+M, P+2; eventual cu parter liber la dj;
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile;
- modernizări, supraetajări, întreținere (reparații la clădirile existente);
- consolidări și restaurări la clădirile existente din cadrul zonelor protejate cu valoare istorico-arhitecturală;
- construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei, cu excepția subzonelor ce se vor specifica la art. 5, 6 și 7.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe individuale și funcțiuni complementare cu condiția existenței documentațiilor puz sau pud în zonele propuse pentru lotizare;
- locuințe individuale, extinderi de locuințe și/sau funcțiuni complementare, în condițiile păstrării razelor de protecție sanitară pentru diverse obiective;
- R = 50 m pentru cimitire;
- R = 300 m pentru stațiile de epurare (cu paturi de nămol și R = 150 – 200 m pentru stațiile de epurare, fără paturi de nămol);
- R = 1000 m pentru platformele de depozitare gunoi;
- locuințe individuale, extinderi de locuințe și/sau funcțiuni complementare în condițiile respectării avizului geotehnic în special pentru zonele delimitate prin studiul geo (cu aurii) ca zone construibile cu amenajări, pentru care sunt obligatorii condiții speciale de fundare;
- locuințe și funcțiuni complementare, în condițiile respectării regimului de aliniere, înălțime și a indicilor POT și CUT;
- locuințe și funcțiuni complementare, în condițiile respectării profilelor transversale propuse pentru drumurile comunale, județene și drumul național;
- existența avizelor de la direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniul cultural – argeș, în cazul construcțiilor din zonele protejate;
- eliberarea autorizației de construire este condiționată de obținerea unor avize sau acorduri specificate de RGU, RLU și legislația în vigoare.
- anexele gospodărești care produc murdărie (grajd, coteț etc.) se admit numai grupate;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite, ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații de urbanism aprobate, după caz.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Nu se construiesc locuințe **în razele de protecție sanitară** a cimitirelor, stațiilor de epurare, zone protejate a surselor de alimentare cu apă, sau a platformelor de depozitare gunoi.

Nu se execută construcții noi pe terenuri neconstruibile.

Se instituie interdicție de construcții noi în zona de protecție a infrastructurii feroviare (locuințe și funcțiuni complementare), cât și în culoare tehnice traversate de conducte magistrale de gaze, pe toată durata existenței acestora.

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine.
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de min. 300 mp și 12 m front la strada.
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi se vor amplasa la aliniamentul clădirilor existente, în cazul zonelor construite compact.
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Înălțimea clădirii ce se autorizează trebuie să fie mai mică sau cel mult egală cu distanța dintre clădirea nouă și cea existentă de pe frontul opus. totodată, regimul de înălțime al viitoarelor construcții de locuințe din intravilanul propus, nu va depăși mai mult de două niveluri construcțiile vecine.

La intersecții de drumuri, pentru cele propuse pentru amenajat, construcțiile vor avea un regim nou de aliniere, cu o retragere minimă obligatorie, de 3-5 m pentru asigurarea vizibilității.

În cazul zonelor propuse pentru elaborarea de PUZ-uri sau PUD-uri, construcțiile se vor amplasa conform reglementărilor acestor documentații.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (conform codului civil: 1,90 m și $h/2$), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă se majorează la:

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite.
- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină.
- construcțiile de unități productive izolate, se retrag față de limita parcelei cu $h/2$, dar nu mai puțin de 4,0 m când parcela învecinată este ocupată de locuințe.
sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se va respecta servitutea de vedere și anume distanța de 1,90 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

Amplasarea locuințelor noi în zonele cu locuințe existente cu posibilități de îndesire, se va face pe cât posibil evitând umbrirea reciprocă a fațadelor vitrale.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte;

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă este egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- fiecare parcel trebuie să aibă minim un acces carosabil și unul pietonal.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor de face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

- se recomandă ca la arterele principale, regimul de înălțime să fie de minimum P+M+1; P+1E.

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de 7,00 metri; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- cladirile clasate vor pastra si reface aspectul initial al acestora. Interventiile asupra lor se va face cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor – Mănăstirea Glavacioc;
- clădirile din zona de protecție a monumentului istoric se vor realiza, atât intervențiile cât și construcțiile noi, cu avizul Direcției Județene de Cultură Argeș;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;
- acoperirea constructiilor se va face cu sarpanta in patru ape; invelitoarea va fi realizata din materiale traditionale;
- zidurile exterioare vor fi realizate din piatra aparenta sau zidarie tencuita finisata in culoare alba
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice acoperirea in terasa

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- în zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se va face în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.
- în zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

NOTĂ: Se va consulta și HG nr. 101/1997 – pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii apelor nr. 107/1996)

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- constructiile clasate (monumentele) se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice sau individuale, in conditiile realizarii bransamentelor ingropat si interzicerea dispunerii de antene si cabluri CATV vizibile din spatiul public;
- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se vor mentine si reface imprejmuirile traditionale;
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,70 metri din care un soclu opac de 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P+1 – loturi de: 300 mp – **POT = 30%**;

500 mp – **POT = 18%**;

1000 mp – **POT = 20%**;

P+1+M – loturi de: 300 mp – **POT = 30%**;

500 mp – **POT = 18%**;

1000 mp – **POT = 20%**;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

P+1 – loturi de: CUT = 0,60 ADC/mp

CUT = 0,36 ADC/mp

CUT = 0,40 ADC/mp

P+1+M – loturi de: CUT = 0,90 ADC/mp

CUT = 0,54 ADC/mp

CUT = 0,60 ADC/mp

ANEXA la UTR L - ZONA LOCUINȚE

Reguli privind parcelarea. Pentru executarea unei parcelări corecte este necesară aprobarea unei documentații tip PUZ.

GENERALITĂȚI:

1. **Parcelarea** este o operațiune urbană bazată pe o documentație de urbanism aprobată în condițiile legii, prin care un teren situat pe o singură parte a unui drum public și aflat în proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmează a fi împărțit în mai multe parcele distincte.

Parcelele rezultate sunt destinate unor construcții (de locuințe, social-culturale, cu funcțiuni economice etc), sau pentru a fi amenajate ca străzi, parcaje, spații plantate, ori lucrări edilitare de folosință comună.

2. În conformitate cu prevederile legale în vigoare, o parcelare cuprinde minimul 4 parcele. Sub acest prag se poate considera că este vorba de o acțiune de dezmembrare a proprietății, cu asigurarea accesului dintr-un drum public, direct sau prin servitute legal instituită.

3. Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevăzute anterior.

4. În cazul în care parcelarea conține mai mult de 12 loturi sunt necesare soluții colective de echipare tehnico – edilitare, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism art. 30 alin. (1), iar drumurile de deservire locală vor fi racordate la rețeaua stradală existentă după obținerea avizelor și acordurilor prevăzute de lege.

5. Parcelările mari (peste 30 de loturi pe terenuri viabilizate) conțin spații de folosință comună, publice sau private, constând din zone verzi, pietonale, parcaje colective ori dotări social – culturale sau comerciale de proximitate. Costul realizării lucrărilor este recuperat de parcelator prin creșterea proporțională a prețului fiecărei parcele.

CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELEI

1. Stabilirea condițiilor de constructibilitate ale parcelei se face prin documentațiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ) și este precizată în regulamentul de urbanism aferent acestora.

2. Pentru a fi construibile, toate parcelele destinate construirii trebuie, trebuie să asigure simultan prevederile privind:

a) Asigurarea accesului direct la drumul public sau privat

Accesul carosabil pe parcelă trebuie asigurat direct dintr-un drum public sau privat pentru locatari, precum și pentru gararea și parcarea autoturismelor și a autovehiculelor speciale pentru intervenții și servicii.

Numărul de accese carosabile directe dintr-un drum public va fi limitat în funcție de categoria de importanță a drumului.

Accesul pietonal pe parcelă poate fi comun sau separat de accesul carosabil. Se vor asigura condiții de acces pentru persoanele cu handicap.

b) Echiparea tehnico - edilitară pentru mai multe destinate locuirii se asigură prin lucrări de racordare și branșare la rețele publice de alimentare cu apă potabilă, electricitate, canalizare, gaze (după caz).

În localitățile în care nu există rețele publice de canalizare și/sau de alimentare cu apă se permite realizarea de soluții de echipare în sistemul individual pe parcele, conform normelor

in vigoare. Suprafețele parcelelor echipate cu utilități în sistem individual vor fi mai mari astfel încât să poată fi respectate normele sanitare și de prevenire și stingere a incendiilor.

c) Forma și dimensiunile parcelei

– *Forma* parcelei trebuie să permită înscrierea clădirii minime de locuit (60 mp) cu respectarea distanțelor prescrise în regulament între toate laturile clădirii și limitele parcelei.

Forma parcelei trebuie să permită înscrierea unui paralelogram /dreptunghi având o latură care coincide cu aliniamentul parcelei și parametrii geometrici minimi admiși.

Clădirea minimă de locuit este aceea care are încăperile obligatorii precizate pentru o locuință cu o cameră și are o suprafață minimă de 60,00 mp.

– *Dimensiunile și suprafața parcelei* reprezintă parametrii geometrici caracteristici ai parcelei care determină construibilitatea sa. Acestea sunt:

. *lungimea aliniamentului parcelei* (lățimea) este distanța măsurată în lungul acestuia la stradă între limitele laterale ale parcelei, notat în continuare cu (La). Ea este 8m pentru clădirile în regim închis și 12 m pentru clădirile izolate și cuplate.

. *adâncimea parcelei*, măsurată pe o perpendiculară dusă din mijlocul aliniamentului spre limita din spate a parcelei, notată în continuare (A). Adâncimea parcelei se recomandă 15.0 – 30.0 m.

Lungimea aliniamentului și adâncimea parcelei nu pot avea concomitent valori minime, respectiv maxime ale intervalelor de valabilitate.

Raportul dintre lungimea aliniamentului și adâncimea parcelei (La/A) trebuie să fie cuprins între intervalul (0.5 – 3.0).

Parcelatele care nu au forme rectangulare vor urmări ca unghiul format de aliniamentul parcelei cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie cuprins între 75° – 105° .

. *suprafața parcelei* se măsoară în proiecție ortogonală.

Suprafața minimă a parcelei- min. 150mp – pentru clădiri înșiruite, și min. 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

Pentru zonele în care nu există terenuri echipate cu rețele de apă și canalizare, suprafața lotului trebuie mărită în așa fel, încât să fie respectate normele de igienă conform Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

DRUMURI ȘI ACCESE.

1. În orice parcelare, toate parcelele trebuie să aibă acces direct la un drum public existent, trebuie să aibă cel puțin o stradă deschisă la ambele capete sau o fundătură.

2. Străzile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în aliniatele următoare.

3. Aleile (semi) carosabile din interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25 m, trebuie să aibă o lățime de min. 3,5 m și vor fi prevăzute cu supralărgiri pentru depășiri și suprafețe pentru manevrele de întoarcere a automobilelor.

4. Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create din interiorul parcelării, cu o lungime de 30m până la max. 100m, trebuie să aibă min. 2 benzi de circulație (min. 7,0 m) cu trotuar pe cel puțin o latură.

5. Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime- din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se

in curbe cu raza la bordura de min. 9 m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor.

6. Străzile din parcelare, deschise la ambele capete nu pot depăși lungime de 200m; dacă însă depășesc aceasta lungime, ele trebuie să fie traversate de alte străzi, sau să prezinte lărgiri cu diametru de min. 20m pentru întoarcerea autovehiculelor, la distante de cel mult 200m.

Lățimea minimă a străzilor în mediu rural este de 9,0 m, conform Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale

II.2. - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona instituții și servicii cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și mică producție, în lungul principalelor artere de circulație.

Zona este alcătuită din:

- **ISa** – subzonă cu instituții publice și servicii existente
- **ISb** – subzonă cu instituții publice și servicii propuse

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:

- activitățile nepoluante;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Serviciile publice se vor dispune izolat, suprafața terenului minim este de 1.000 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00-10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 6,00 m față de axul drumului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 2,00 m cu obligativitatea asigurării unui acces de 3,00m pentru autovehiculul de stingere a incendiilor pe una din laturi. Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

Pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă admisibilă la cornisa nu va depăși 7 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora cu 2,5 m față de planul fațadei

În intersecții se admite un nivel suplimentar.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații; se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibil a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace;

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 60%; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,5 ADC/mp; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

II.3. - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona se compune din următoarele subzone funcționale:

- **Ia** – subzonă cu unități de mică industrie sau prestări servicii existente
- **Ib** – subzonă cu unități de mică industrie sau prestări servicii propuse

Pentru aceste subzone funcționale sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile lor de funcționare; în cazul în care este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U. se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

Pentru subzonele de tip **I** situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii, aici se încadrează și subzone funcțională **Ib**.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- unitățile industriale nepoluante;
- unități depozitare;
- servicii;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

- sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

-activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe

mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- Activități industriale productive de diferite profiluri (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mijlocii.
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
 - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).
 - activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
 - parcaje;
 - stații de întreținere și reparații auto;
 - stații de benzină;
 - comerț, alimentație publică și servicii personale;
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării actuale în termen de 3 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot amplasa cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - producție manufacturieră;
 - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește normele admise conform legislației în vigoare.

– se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

– pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1500 mp. și un front minim la stradă de 25,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

– retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare se vor preciza prin P.U.Z., dar nu mai puțin de 6,00 metri

– în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentația PUD.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim :60%** sau conform PUZ

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) = 4 ADC/mp** sau conform PUZ

II.3. - ZONA UNITĂȚILOR AGROZOOOTEHNICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona se compune din terenurile ocupate de activități agrozootehnice. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități agrozootehnice și servicii.

Zona se compune din următoarele subzone funcționale:

- **Aa** – subzona unități agricole existente
- **Aa+Ab** – subzona unități agricole existente și propuse

Pentru aceste subzone funcționale sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile lor de funcționare; în cazul în care este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- unitățile industriale nepoluante;
- unități depozitare;
- servicii;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

- sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

-activități agrozootehnice desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- activități productive desfășurate în construcții mici și mijlocii, destinate creșterii, procesării și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării actuale în termen de 3 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot amplasa cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - producție manufacturieră;
 - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește normele admise conform legislației în vigoare.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare se vor preciza prin P.U.Z., dar nu mai puțin de 6,00 metri
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim :60%** sau conform PUZ

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) = 4 ADC/mp** sau conform PUZ

II.4. P - ZONA SPAȚIILOR VERZI – PARC, RECREERE, TURISM ȘI PROTECȚIE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

Este alcătuită din următoarele subzone:

- Psp(a)** – subzonă cu spații verzi și sport existente
- Pb** - subzonă cu spații verzi, parcuri propuse
- AP** - subzonă teren agricol în intravilan cu rol de spațiu verde

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
 - spații plantate;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - parcaje.
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Conform studiilor de specialitate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. max. = 5%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. max. = 0,2 ADC/mp

II.5. C - ZONA CAI DE COMUNICAȚIE

Zona este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutieră.

Zona este alcătuită din următoarele subzone și construcții aferente:

Ccr(a) – căi de comunicație rutieră existente

Ccr(b) – căi de comunicație rutieră propuse (supralărgiri și modernizări drumuri, amenajări intersecții, poduri sau podețe noi propuse);

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

În localitățile comunei - intravilan, se vor respecta propunerile și profilele propuse.

Rezervarea nodurilor de circulație, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de 50 m, măsurată din centrul actual al intersecției, pentru zonele marcate în planșa de reglementări.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje pentru salariați și pentru călători.
- lucrări de terasamente

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurată de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- autostrăzi, drumuri expres și drumuri naționale de interes european - 50 m de la marginea covorului asfaltic;
- drumuri naționale și drumuri județene- 30 m de la marginea covorului asfaltic;
- drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse,;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
- se interzic:
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Conform documentațiilor de urbanism (PUD și PUZ) și studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

În conformitate cu PUZ, cu următoarele condiții:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m,

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIM ADMISA

Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

În cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform documentațiilor de urbanism

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform documentațiilor de urbanism

II.6. G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona **G** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa la prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

La colectarea, îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu Normele de igienă și recomandări privind mediul de viața a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, cap. V, de o întreprindere de specialitate, agreată de consiliul local.

H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m.

Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

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

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales a zonelor verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

În cadrul zonei de gospodărie comunală (Gc), se disting:

- **Gca** – subzonă gospodărie comunală existentă (cimitire, surse alimentare cu apă, bazine cu apă)
- **Gcb** – subzonă gospodărie comunală propusă (extindere cimitir, stație epurare, rezervor înmagazinare apă, platformă ecologică depozitare gunoi, etc)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);

- cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

-se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

-se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50.0 metri;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500 mp. și un front la stradă de minim 12 metri.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune izolat și se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri față de axul străzii
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 7.0 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă și evacuării apelor uzate în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

- se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
 - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
 - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;
- G2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1,80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.00 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
 - în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- G2 - împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- **POT maxim = 50%**
- suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- **CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren**
- **CUT maxim (pentru zona cimitirelor) = 0,15 mp ADC / mp.teren**

II.7. EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN (EXTRAVILAN)

Pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe, trebuie să fie luate în considerare reguli privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor de la limita teritoriului administrativ.

EX1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole.

EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Terenurile cuprinse în teritoriul administrativ al comunei, exterioare teritoriului intravilan, au următorul caracter:

EX1 -ZONE AFERENTE LUCRĂRILOR DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ MAJORĂ, INCLUSIV ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport electrice, apă, petrolului etc.

Amplasarea platformei de transfer a deșeurilor menajere în extravilan se face în baza unei documentații de urbanism aprobată. și a unor studii de specialitate pentru determinarea amplasamentului favorabil în acord cu HGR nr.162/2002. Zona de protecție sanitară este de 1.000m.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate conform H.G.nr.930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .

În zona de siguranță și protecție a drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

EX2 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei și se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege)

Este permisă amplasarea unor ferme și exploatări agricole pentru exploatările cu o suprafața minimă de 2 ha, cu o latura de cel puțin 50,00 metri; suprafața construită la sol va fi de maxim 100,00 mp.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

EX3 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE.

Suprafețele împădurite din extravilanul comunei ȘTEFAN CEL MARE s-au delimitat conform planșei privind zonificarea funcțională a unității teritoriale administrative .

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

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

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

RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE.

- se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale comunei;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- realizarea drumurilor noi propuse;
- realizare și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei ȘTEFAN CEL MARE se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

ÎNTOCMIT,
arh. Silvia BEJENARU

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

TRANSPORTURI RUTIERE

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție funcție de categoria acestuia:
- autostrăzi, drumuri expres și drumuri naționale europene - 50 m de la marginea covorului asfaltic.;
- celelalte drumuri naționale și drumuri județene - 30 m. de la marginea covorului asfaltic;
- drumuri comunale - 18 m.;

TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de *siguranță* a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate
- zona de *protecție* a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural

Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric se consideră zonă de protecție suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu:

- rază de 100 m în localități urbane,
- 200 m în localități rurale și
- 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) este necesară realizarea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m

Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

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

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție in lungul cursurilor de apa

Lățimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
-------------------------------	---------	-------	---------

Lățimea zonei de protecție (m)			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	- 4

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până 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 lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maxima a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automata calității apei,	- 2 m in jurul construcții hidrometrice si instalații acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m in jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

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

Zona de protecție sanitara la instalațiile de alimentare cu apa se stabilește de autoritatea centrala in domeniul sănătății publice.

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECTIE SI SIGURANȚĂ ALE CAPACITATILOR ENERGETICE

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

Linie Electrica Aeriana LEA	Lățimea zonei deprotecție și siguranță
1-110 kV	24 m
110 kV	37 m
220 kV	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr.26/1996 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor..
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aproba-rea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea IV:Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- H G R nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- O U G nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- O U G nr.195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.
- Reglementări tehnice în domeniu:
 - I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
 - SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
 - SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
 - STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate.
- Studii pentru proiectare.
 - PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
 - PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
 - PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
 - PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
 - PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
 - PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
 - 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
 - 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
 - I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
 - I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
 - ID 17/1986 – MICH-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
 - I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
 - I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
 - 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
 - Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
 - 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.
 -

ÎNTOCMIT,
arh. Silvia BEJENARU