Plan Urbanistic General
COMUNA PĂUȘEȘTI
JUDETUL VĂLCEA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 2026 –

ELABORATORI :

Arh. ALEXANDRU SUCIU	**SEF PROIECT, URBANISM**
Arh. ELENA SIMONA MENGONI	**REDACTARE SI DESENARE, DOC. AVIZE**

Alexandru Suciu
2026.06.18 06:35:43+03'00'

I. DISPOZIŢII GENERALE 7

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 7
2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE ȘI APROBARE 7
3. DOMENIUL DE APLICARE 9
4. CORELAREA RLU CU PUG ȘI ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE 10
5. PRINCIPII PRIVIND DEZVOLTAREA DURABILĂ 10
6. DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI 11
7. STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 12

II. REGULI GENERALE PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 13

8. REGULI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI NATURAL ȘI A PATRIMONIULUI CONSTRUIT 13
9. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 13
10. REGULI GENERALE DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR 14
11. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR ȘI ORGANIZAREA CIRCULAȚIILOR 16
12. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ 17
13. REGULI PRIVIND FORMA ȘI CONFIGURAREA PARCELELOR 18
14. REGULI PRIVIND SPAȚIILE VERZI ȘI ÎMPREJMUIRILE 20
15. REGULI PRIVIND CONFORMAREA ARHITECTURALĂ ȘI INTEGRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL 21
16. REGULI PRIVIND INTERVENȚIILE PE DOMENIUL PUBLIC 28
17. REGULI PRIVIND PERFORMANȚA ENERGETICĂ ȘI UTILIZAREA SURSELOR REGENERABILE 30
    17.1 EFICIENȚA ENERGETICĂ A CONSTRUCȚIILOR 30
    17.2 INTEGRAREA SURSELOR REGENERABILE DE ENERGIE 31

III. REGIMUL ZONELOR CU RESTRICȚII ȘI SERVITUȚI SPECIALE 33

18. ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI A SITURILOR ARHEOLOGICE, ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, CLADIRI CU ARHITECTURALA SAU ISTORICA 33
    18.1 DEFINITII SI REGULI GENERALE 33
    18.2 REGIMUL AVIZĂRII 35
    18.3 MONUMENTE ISTORICE CLASIFICATE 36
    18.4 CONSTRUCTIILE CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI ISTORICA 40
    18.5 SITURI ARHEOLOGICE CLASIFICATE SAU PROPUSE SPRE CLASARE 47
    18.6 INTERVENTIILE URBANISTICE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR (EXISTENTE SAU VIITOARE) SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE A MONUMENTELOR ISTORICE (ZPM 52
19. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ 53
20. ZONE DE PROTECȚIE A HABITATELOR NATURALE(THAB) 57
21. ZONE CU RISCURI NATURALE 57
22. ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURI TEHNICE 59
    ZONE DE PROTECȚIE ALE REȚELELOR ELECTRICE DE DISTRIBUTIE 59
    REȚELELE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ 60
    TRANSPORT GAZE NATURALE 60
    DISTRIBUTIE GAZE NATURALE 62
    ZONE DE PROTECȚIE ALE A REȚELELELOR DE ALIMENTARE APĂ SI CANALIZARE 63
23. ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE 63

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ 65

24. STRUCTURA ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE 65
25. CRITERII DE DELIMITARE A ZONELOR 66

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN 68

26. ZC – ZONA CENTRALĂ 68
27. IS – ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE 72
28. L – ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII 77
29. A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE 81
30. I – ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE 85
31. ZMIX – ZONA MIXTĂ (SERVICII, UNITĂȚI AGRICOLE, UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE) 88
32. V – ZONA SPAȚIILOR VERZI 90
33. GC, GCCI – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI CIMITIRE 93

34. DS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ 96
35. CCD – ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE 99
36. ZDE – ZONA DE DEZVOLTARE ENERGETICĂ 101

VI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN 104

37. TF – TERENURI FORESTIERE 105
38. TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (SAU CU RESURSE DE APĂ) 107
39. TN – TERENURI NEPRODUCTIVE 109
40. REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN EXTRAVILAN 110
41. REGULI PRIVIND PRODUCEREA ENERGIEI DIN SURSE REGENERABILE ÎN EXTRAVILAN 111

VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) 113

42. DEFINIREA ȘI DELIMITAREA UTR 113
43. TABEL DE CORELARE UTR – ZONĂ FUNCȚIONALĂ – INDICATORI URBANISTICI – REGIM SPECIFIC 114

VIII. DISPOZIȚII PRIVIND MODIFICAREA RLU ȘI REGIMUL DEROGĂRILOR 120

44. CARACTERUL OBLIGATORIU AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 120
45. CONDIȚII DE MODIFICARE ȘI ACTUALIZARE A RLU 120
46. MODIFICAREA PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM (PUZ / PUD) 120
47. REGIMUL DEROGĂRILOR 126

IX. DISPOZIȚII FINALE 129

48. INTERPRETAREA ȘI APLICAREA REGULAMENTULUI 129
49. CORELAREA CU LEGISLAȚIA NAȚIONALĂ ÎN VIGOARE 129
50. SANCȚIUNI ȘI MĂSURI ADMINISTRATIVE 130

BORDEROU SEMNATURI

Arh. SUCIU ALEXANDRU
SEF PROIECT, URBANISM

Arh. ELENA SIMONA MENGONI.
URBANISM, REDACTATARE SI DESENARE, DOCUMENTATI AVIZE

Arh. Camui Iulian
EXPERT ÎN DOMENIUL PROTEJĂRII MONUMENTELOR ISTORICE

Dr. Dorel Bondoc
STUDIU ARHEOLOGIC

SC ITERATOR SRL – inf. Catalin PROTEASA
REDACTARE SI DESENARE, DOCUMENTATI AVIZE, SPECIALIST GIS

SC INTELIGIS TOP SRL – ing. VIDU PETRE AURELIAN Cat. D seria RO-B-F nr. 1226
Certificat de autorizare seria RO-B-J nr. 2371 Clasa III
STUDIU TOPOGRAFIC

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă documentația cu caracter normativ prin care se instituie regulile obligatorii de utilizare a terenurilor și de amplasare, conformare, realizare, exploatare și desființare a construcțiilor și amenajărilor, pentru întreg teritoriul administrativ al comunei PĂUȘEȘTI.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism detaliază și pune în aplicare reglementările stabilite prin Planul Urbanistic General, constituind instrumentul tehnic și juridic prin care acestea devin direct aplicabile în procesul de emitere a certificatelor de urbanism, a autorizațiilor de construire/desființare și a altor acte administrative în domeniul urbanismului.

1.3. Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pentru autoritățile administrației publice locale, pentru persoanele fizice și juridice, precum și pentru orice titular de drepturi reale sau de administrare asupra imobilelor situate în teritoriul administrativ al comunei PĂUȘEȘTI, având caracter opozabil în condițiile legii.

1.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al comunei PĂUȘEȘTI, în baza avizelor și acordurilor prevăzute de legislația în vigoare, în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

1.5. Regulamentul Local de Urbanism se aplică în mod unitar la nivelul Unităților Teritoriale de Referință (UTR) stabilite prin Planul Urbanistic General, iar reglementările specifice fiecărei zone funcționale se interpretează și se aplică în corelare cu reglementările generale prevăzute în capitolele anterioare.

1.6. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent este de maximum 10 ani de la data aprobării prin hotărâre a Consiliului Local, cu posibilitatea prelungirii sau actualizării în condițiile stabilite de legislația în vigoare..

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE ŞI APROBARE

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Păușești se elaborează în temeiul legislației privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autorizarea executării lucrărilor de construire, regimul zonelor de protecție și al servituților de utilitate publică, protecția mediului, protecția patrimoniului cultural, gospodărirea apelor, sănătatea publică și infrastructurile tehnico-edilitare, în măsura în care aceste domenii produc efecte asupra reglementării urbanistice a terenurilor.

Prevederile prezentului Regulament se aplică împreună cu piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General, cu studiile de fundamentare, cu avizele și acordurile emise în procedura de avizare, precum și cu legislația în vigoare la data aplicării. În caz de modificare, completare sau abrogare a actelor normative menționate, se aplică prevederile legale în vigoare, fără diminuarea caracterului obligatoriu al reglementărilor urbanistice aprobate prin PUG și RLU.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDLPA nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 31/2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor;
- Ordinul MDLPA nr. 310/2022 pentru aprobarea procedurilor de control al statului privind respectarea prevederilor legale la emiterea certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire/desființare și la avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP 038/1999;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007/2000;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național, secțiunile aprobate prin lege și incidente teritoriului comunei Păușești;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Vâlcea, în forma aprobată și valabilă la data elaborării documentației;
- Strategiile, programele și documentele de dezvoltare județene și locale aprobate, în măsura în care acestea fundamentează obiectivele de utilitate publică, dezvoltarea infrastructurii, protecția mediului, protecția patrimoniului și organizarea teritoriului.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în măsura în care prevederile acesteia sunt incidente asupra proiectelor ulterioare generate de PUG;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Lista Monumentelor Istorice în vigoare la data elaborării documentației, pentru județul Vâlcea;
- Repertoriul Arheologic Național, în măsura în care sunt identificate situri, puncte sau zone cu potențial arheologic pe teritoriul administrativ al comunei Păușești.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ANRE nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ANRE nr. 89/2018 privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ANRE nr. 118/2013 privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, cu modificările și completările ulterioare;

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe întreg teritoriul administrativ al comunei PĂUȘEȘTI, delimitat conform actelor administrative în vigoare, incluzând atât teritoriul intravilan, cât și teritoriul extravilan.

3.2. Prevederile prezentului Regulament sunt obligatorii pentru toate categoriile de intervenții asupra terenurilor și construcțiilor, indiferent de forma de proprietate, regimul juridic al imobilelor sau calitatea titularului dreptului real ori de administrare.

3.3. Regulamentul se aplică la emiterea certificatelor de urbanism, a autorizațiilor de construire și desființare, precum și la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism subsecvente, respectiv Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) și Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD).

3.4. În cazul în care pentru anumite zone sau obiective sunt instituite reglementări speciale prin documentații de urbanism aprobate anterior și menținute în vigoare, acestea se aplică în corelare cu prevederile prezentului Regulament, în limitele și condițiile stabilite prin hotărârile de aprobare.

3.5. Pentru zonele cu regim special de protecție, inclusiv zone construite protejate, zone de protecție a monumentelor istorice, zone cu risc natural, zone de protecție sanitară sau alte zone cu restricții instituite prin acte normative, prevederile prezentului Regulament se aplică în completare și în corelare cu reglementările specifice incidente.

3.6. În situația unor neconcordanțe între reglementările prezentului Regulament și dispozițiile legale de rang superior, se aplică prevederile legislației naționale în vigoare.

4. CORELAREA RLU CU PUG ȘI ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

4.1. Regulamentul Local de Urbanism reprezintă componenta normativă a Planului Urbanistic General al comunei PĂUȘEȘTI și detaliază reglementările stabilite prin acesta, constituind instrumentul de aplicare directă a prevederilor PUG în procesul de autorizare a lucrărilor de construire și desființare.

4.2. Prevederile prezentului Regulament se aplică în corelare cu planșele de reglementări urbanistice, delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (UTR), zonificarea funcțională și celelalte piese scrise și desenate ale Planului Urbanistic General aprobat.

4.3. Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism se elaborează și se aplică în concordanță cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului de rang superior, respectiv Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), în secțiunile aprobate prin lege, și Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ).

4.4. Documentațiile de urbanism aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General, respectiv Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) și Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), își mențin valabilitatea exclusiv pe durata stabilită prin hotărârile de aprobare și numai în măsura în care au generat efecte juridice prin emiterea autorizațiilor de construire în perioada de valabilitate.

4.5. Documentațiile de urbanism aprobate anterior care nu au fost puse în aplicare prin emiterea autorizațiilor de construire până la data intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General își încetează aplicabilitatea, iar reglementările aplicabile devin cele stabilite prin prezentul PUG și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

4.6. În cazul documentațiilor de urbanism aprobate anterior care conțin reglementări diferite față de cele stabilite prin prezentul Plan Urbanistic General, acestea pot fi menținute numai pe durata valabilității lor și cu respectarea strictă a condițiilor și limitelor aprobate.

4.7. Documentațiile de urbanism aflate în curs de elaborare la data intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General se finalizează și se aprobă numai cu respectarea reglementărilor stabilite prin acesta.

4.8. Orice modificare a reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism se realizează exclusiv prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism în condițiile legii.

5. PRINCIPII PRIVIND DEZVOLTAREA DURABILĂ

5.1. Regulamentul Local de Urbanism promovează dezvoltarea durabilă a teritoriului administrativ al comunei PĂUȘEȘTI, în conformitate cu principiile echilibrului între dezvoltarea economică, coeziunea socială și protecția mediului, asigurând utilizarea rațională și responsabilă a resurselor naturale și a fondului construit.

5.2. Dezvoltarea teritorială se realizează prin utilizarea eficientă a terenurilor, limitarea extinderii necontrolate a intravilanului, consolidarea zonelor construite existente și valorificarea infrastructurii tehnico-edilitare deja realizate.

5.3. Reglementările urbanistice urmăresc protejarea terenurilor agricole, a fondului forestier, a cursurilor de apă și a zonelor cu valoare ecologică sau peisagistică, prevenind fragmentarea excesivă a terenurilor și ocuparea nejustificată a spațiilor naturale.

5.4. Organizarea funcțională a teritoriului are în vedere reducerea necesităților de deplasare, asigurarea accesibilității la servicii publice și facilități comunitare, precum și crearea unui cadru construit coerent și adaptat specificului local.

5.5. În procesul de autorizare a construcțiilor se vor avea în vedere măsuri privind creșterea performanței energetice a clădirilor, utilizarea surselor regenerabile de energie, reducerea consumului de resurse și diminuarea impactului asupra mediului, în condițiile legislației în vigoare.

5.6. Amenajarea teritoriului și dezvoltarea locală se realizează cu respectarea principiului prevenirii riscurilor naturale și tehnologice, prin evitarea amplasării construcțiilor în zone expuse și prin instituirea de măsuri adecvate de protecție.

5.7. Intervențiile asupra fondului construit și asupra spațiului public trebuie să contribuie la îmbunătățirea calității arhitectural-ambientale, la protejarea identității locale și la creșterea calității vieții locuitorilor.

5.8. Aplicarea principiilor dezvoltării durabile se realizează în mod transversal, la nivelul tuturor zonelor funcționale și al Unităților Teritoriale de Referință, prin corelarea reglementărilor privind utilizarea terenurilor, indicatorii urbanistici și condițiile de conformare arhitecturală.

6. DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI

ALINIAMENT – limita dintre domeniul public și proprietatea privată, stabilită prin documentații de urbanism aprobate, care determină poziționarea construcțiilor față de spațiul public.

AMPLASAMENT – suprafața de teren pe care se propune realizarea unei construcții sau amenajări.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE – act administrativ emis de autoritatea administrației publice locale, în condițiile Legii nr. 50/1991, care permite executarea lucrărilor de construire.

CERTIFICAT DE URBANISM – act de informare emis de autoritatea administrației publice locale, prin care se fac cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilului și condițiile de realizare a investiției.

CONSTRUCȚIE – orice structură realizată din materiale de construcții, fixată pe sol sau sub acesta, cu caracter permanent sau provizoriu.

Arie construită desfășurată (ACD) – suma suprafețelor construite ale tuturor nivelurilor unei clădiri, măsurate la exteriorul pereților de închidere, utilizată la calculul coeficientului de utilizare a terenului (CUT).

CUT (COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI) – raportul dintre suprafața construită desfășurată a tuturor clădirilor și suprafața terenului.

POT (PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI) – raportul procentual dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului.

INTRAVILAN – teritoriul delimitat prin PUG în interiorul căruia este permisă realizarea construcțiilor în condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism.

EXTRAVILAN – teritoriul administrativ situat în afara intravilanului, cu regim restrictiv de construire.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) – subdiviziune convențională a teritoriului intravilan, delimitată pe criterii de omogenitate funcțională și morfologică, pentru care se stabilesc reglementări specifice.

REGIM DE ÎNĂLȚIME – numărul de niveluri supraterane admise pentru o construcție, stabilit prin documentația de urbanism.

REGIM DE CONSTRUIRE – modul de amplasare a clădirilor pe parcelă (izolat, cuplat, înșiruit).

ZONĂ FUNCȚIONALĂ – parte a teritoriului delimitată prin PUG, caracterizată printr-o funcțiune predominantă și reglementări specifice.

RETRAGERE – distanța minimă dintre construcție și limitele de proprietate sau aliniament.

DOMENIU PUBLIC – bunurile aparținând unității administrativ-teritoriale sau statului, afectate uzului sau interesului public.

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM – ansamblul de piese scrise și desenate care stabilesc reglementări urbanistice (PUG, PUZ, PUD).

7. STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este organizat pe capitole distincte, corespunzătoare domeniilor de reglementare stabilite prin Planul Urbanistic General, după cum urmează:

I. Dispoziții generale – cuprinde prevederi privind rolul, cadrul legal, domeniul de aplicare, principiile de reglementare și corelarea Regulamentului cu documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului.

II. Reguli generale privind modul de ocupare a terenurilor – stabilește reglementările cu aplicabilitate generală asupra întregului teritoriu administrativ, referitoare la utilizarea terenurilor, amplasarea și conformarea construcțiilor, protecția mediului și a patrimoniului, organizarea circulațiilor, echiparea edilitară și condițiile generale de ocupare a terenurilor.

III. Regimul zonelor cu restricții și servituți speciale – reglementează teritoriile afectate de restricții sau servituți instituite prin lege sau prin documentații de rang superior, stabilind condiții suplimentare privind utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în zone protejate, zone de risc sau zone de protecție a infrastructurilor.

IV. Zonificarea funcțională – definește structura funcțională a teritoriului administrativ, criteriile de delimitare a zonelor și subzonelor și principiile de organizare spațială. Pentru fiecare zonă funcțională se instituie următoarea structură obligatorie a reglementărilor:

Art. 1 – Utilizări admise
Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări
Art. 3 – Utilizări interzise
Art. 4 – Caracteristici ale parcelelor
Art. 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament
Art. 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare
Art. 7 – Amplasarea clădirilor pe parcelă
Art. 8 – Circulații și accese
Art. 9 – Staționarea autovehiculelor
Art. 10 – Înălțimea maximă admisibilă
Art. 11 – Aspectul exterior al construcțiilor
Art. 12 – Condiții de echipare edilitară
Art. 13 – Spații libere și plantate
Art. 14 – Împrejmuiri
Art. 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
Art. 16 – Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

V. Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan – stabilește reglementările specifice fiecărei zone funcționale din intravilan, inclusiv utilizările admise, condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și indicatorii urbanistici aplicabili.

VI. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan – reglementează utilizarea terenurilor situate în extravilan, condițiile de amplasare a construcțiilor permise de lege și măsurile de protecție a terenurilor agricole, forestiere și a altor categorii de folosință.

VII. Unități teritoriale de referință – stabilește delimitarea Unităților Teritoriale de Referință și corelarea acestora cu zonificarea funcțională și cu indicatorii urbanistici aplicabili.

VIII. Dispoziții privind modificarea regulamentului și regimul derogărilor – reglementează condițiile și procedura de modificare a prevederilor regulamentului, precum și cadrul aplicării derogărilor în condițiile legii.

IX. Dispoziții finale – stabilește regulile privind interpretarea și aplicarea regulamentului și corelarea acestuia cu legislația națională în vigoare.

II. REGULI GENERALE PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

8. REGULI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI NATURAL ȘI A PATRIMONIULUI CONSTRUIT

8.1. Utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor se vor face cu respectarea principiilor de protecție a mediului natural, a resurselor naturale și a patrimoniului construit, în conformitate cu legislația specifică în vigoare.

8.2. Sunt interzise intervențiile care conduc la degradarea solului, a vegetației naturale, a cursurilor de apă, a zonelor umede sau a altor elemente ale cadrului natural cu valoare ecologică ori peisagistică.

8.3. Amplasarea construcțiilor se va realiza astfel încât să se evite ocuparea nejustificată a terenurilor agricole fertile, fragmentarea habitatelor naturale și afectarea echilibrului ecologic al zonei.

8.4. Se vor respecta zonele de protecție instituite în jurul cursurilor de apă, pădurilor, plantațiilor de protecție, captărilor de apă și altor elemente naturale, potrivit reglementărilor legale incidente.

8.5. În cazul terenurilor situate în vecinătatea sau în interiorul unor arii naturale protejate ori situri de interes comunitar, realizarea construcțiilor este condiționată de respectarea reglementărilor specifice și, după caz, de obținerea avizelor prevăzute de lege.

8.6. Intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală, precum și asupra ansamblurilor sau siturilor protejate, se realizează cu respectarea legislației privind protejarea monumentelor istorice și a reglementărilor specifice stabilite prin documentații de urbanism aprobate.

8.7. În zonele construite cu caracter tradițional sau rural se vor respecta elementele definitorii ale morfologiei parcelare, ale tipologiei construcțiilor și ale imaginii urbane, evitându-se intervențiile care alterează caracterul local.

8.8. Se vor asigura măsuri pentru protejarea și extinderea spațiilor verzi, pentru menținerea arborilor valoroși existenți și pentru integrarea vegetației în cadrul amenajărilor propuse.

8.9. Autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de respectarea procedurilor privind evaluarea impactului asupra mediului sau evaluarea adecvată, după caz, în condițiile legii.

9. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

9.1. Este interzisă amplasarea de construcții, inclusiv a celor cu caracter provizoriu, în zonele expuse riscurilor naturale majore, precum alunecări de teren, inundații, eroziuni active, scurgeri torențiale sau alte fenomene similare, cu excepția construcțiilor și amenajărilor destinate prevenirii, limitării sau eliminării acestor riscuri.

9.2. În cazul terenurilor afectate de riscuri naturale reduse sau condiții geotehnice dificile, realizarea construcțiilor este permisă numai pe baza studiilor de specialitate și cu adoptarea

măsurilor tehnice corespunzătoare, precum lucrări de consolidare, drenaj, stabilizare sau alte soluții care să asigure siguranța construcțiilor și a terenului.

9.3. Amplasarea construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau de impact semnificativ asupra mediului este permisă exclusiv în zonele funcționale destinate activităților agricole, industriale sau de depozitare, situate la periferia intravilanului sau în trupuri distincte, cu respectarea zonelor de protecție stabilite prin lege.

9.4. Terenurile rezervate prin Planul Urbanistic General pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică nu pot fi utilizate pentru alte scopuri decât cele pentru care au fost destinate. Pe aceste terenuri sunt permise exclusiv lucrările și amenajările aferente funcțiunii stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

9.5. Terenurile rezervate pentru căi de comunicație pot fi utilizate pentru deschiderea, alinierea, lărgirea și modernizarea drumurilor, pentru reconfigurarea intersecțiilor și pentru realizarea lucrărilor de artă aferente, precum poduri, pasaje sau ziduri de sprijin.

9.6. Terenurile rezervate pentru dotări publice – învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică –, pentru spații verzi, pentru zone de protecție sanitară sau pentru rețele tehnico-edilitare nu pot primi alte funcțiuni decât cele stabilite prin Planul Urbanistic General.

9.7. Pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor publice existente, este interzisă amplasarea unor obiective cu alte funcțiuni decât cele specifice acestora.

9.8. Reglementările detaliate privind zonele de risc natural, zonele de protecție și alte teritorii supuse restricțiilor speciale sunt prevăzute în Capitolul III – Regimul zonelor cu restricții și servituți speciale, iar prevederile prezentului articol se aplică în corelare cu acestea.

10. REGULI GENERALE DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

10.1. Dispoziții generale

Prezentul capitol stabilește cadrul general privind amplasarea construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei, aplicabil atât în intravilan, cât și în extravilan, cu respectarea legislației naționale în vigoare.

Amplasarea construcțiilor se realizează cu respectarea cumulativă a prevederilor prezentului Regulament, a Regulamentului General de Urbanism, a Codului Civil, precum și a normelor tehnice privind siguranța în construcții, securitatea la incendiu, igiena și sănătatea populației, protecția mediului și siguranța circulației.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de existența unui acces legal la un drum public sau privat deschis circulației publice și de posibilitatea asigurării echipării tehnico-edilitare corespunzătoare.

10.2. Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și proprietatea privată, astfel cum este stabilită prin documentațiile cadastrale și planșele de reglementări urbanistice.

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament cu respectarea retragerilor minime stabilite prin prezentul Regulament și prin planșele de reglementări.

În intravilan, retragerile minime față de axul drumului sunt:

– minimum 10.50 m față de axul drumului judetean;
– minimum 10.00 m față de axul arterelor principale;
– minimum 8.00 m față de axul arterelor secundare/drumuri comunale.

În situația în care profilele stradale aprobate prevăd lărgiri sau modernizări ale căilor de circulație, retragerile se vor raporta la aliniamentul rezultat din profilul stradal propus.

Dispunerea construcțiilor pe aliniament este permisă numai în zonele în care regimul de construire stabilit prin reglementările specifice prevede explicit această modalitate de amplasare.

La parcelele de colț situate la intersecția arterelor principale, autoritatea administrației publice locale poate impune retrageri suplimentare pentru asigurarea vizibilității și siguranței circulației.

10.3. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Față de cealaltă limită laterală se vor respecta prevederile Codului Civil privind distanțele minime între construcții, precum și normele tehnice specifice.

În cazul existenței unor calcane pe limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi se pot alipi la acestea, cu respectarea regimului de înălțime și a normelor privind securitatea la incendiu.

În cazul în care parcela este limitată pe o singură latură de un calcan existent, noua construcție se va alipi la acesta și va respecta față de limita opusă distanța minimă prevăzută anterior.

În zonele de locuințe cu loturi adânci, amplasarea clădirii principale la o distanță mai mare de 27,00 m față de aliniament nu este admisă atunci când adâncimea lotului depășește 30,00 m, cu excepția situațiilor justificate prin documentații de urbanism aprobate conform legii.

Pentru construcțiile cu funcțiuni de producție, distanța minimă față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,00 m. În cazul învecinării cu zone de locuințe, distanța minimă va fi de 6,00 m.

Se interzice alipirea construcțiilor cu funcțiuni de producție la clădiri de locuit.

10.4. Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

În cazul amplasării mai multor corpuri de clădire pe aceeași parcelă, distanța minimă dintre acestea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

În zonele mixte sau de producție, distanța minimă dintre corpuri va fi de minimum 6,00 m, cu respectarea normelor de securitate la incendiu și a altor reglementări tehnice aplicabile.

Reducerea distanțelor este permisă numai în situațiile în care fațadele opuse nu conțin goluri pentru iluminat natural și nu adăpostesc spații cu prezență permanentă a persoanelor, cu respectarea normativelor tehnice în vigoare.

10.5. Amplasarea construcțiilor în extravilan

În extravilan, amplasarea construcțiilor se realizează cu respectarea zonelor de protecție stabilite prin legislația privind regimul drumurilor și prin celelalte reglementări aplicabile.

Distanțele minime față de axul drumurilor sunt:

– minimum 30,00 m față de axul drumurilor naționale și județene;

– minimum 18,00 m față de axul drumurilor comunale și al altor drumuri publice.

Amplasarea construcțiilor în extravilan este condiționată de respectarea regimului juridic al terenurilor și de obținerea avizelor prevăzute de lege.

10.6. Raportul dintre regulile generale și reglementările specifice zonelor funcționale

Prevederile prezentului capitol stabilesc cadrul general privind amplasarea construcțiilor.

Reglementările specifice fiecărei zone funcționale și unități teritoriale de referință pot detalia sau particulariza retragerile față de aliniament, limitele laterale și posterioare, regimul de construire și modul de amplasare pe parcelă, în funcție de caracterul zonei și de obiectivele de dezvoltare stabilite prin PUG.

În cazul în care reglementările specifice unei zone funcționale sau unui UTR prevăd condiții diferite față de cele generale, se aplică cu prioritate prevederile specifice zonei respective.

Reglementările specifice nu pot contraveni normelor imperative prevăzute de legislația națională în vigoare privind siguranța construcțiilor, securitatea la incendiu, igiena și sănătatea populației, protecția mediului și regimul juridic al proprietății.

11. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR ȘI ORGANIZAREA CIRCULAȚIILOR

11.1. Dispoziții generale

În sensul prezentului Regulament, prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională pe întreaga lor lungime, inclusiv pe sectorul de traversare a localităților, îndeplinind concomitent funcțiunea de stradă. Reglementările privind proiectarea, modernizarea și intervențiile asupra străzilor se aplică în corelare cu planșele PUG, cu studiile de circulație, cu normele tehnice specifice și cu avizele administratorilor de drum.

11.2. Organizarea rețelei stradale în intravilan

În intravilan, rețeaua stradală se structurează funcțional în străzi principale și străzi secundare. Străzile principale asigură, de regulă, circulația în dublu sens pe două benzi, inclusiv pentru trafic de tranzit și colectare, iar străzile secundare asigură, de regulă, deservirea locală, cu trafic de intensitate redusă. La proiectarea sau reabilitarea străzilor se vor avea în vedere siguranța circulației, accesibilitatea, condițiile de intervenție în situații de urgență, protecția mediului, precum și adaptarea infrastructurii pentru persoanele cu dizabilități și pentru mobilitatea nemotorizată.

11.3. Condiția de construibilitate privind accesul

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces la drumurile publice, în mod direct sau, în situații justificate, prin drept de trecere legal constituit (servitute). Practica de reglementare utilizată în RLU-urile recente impune ca, pentru asigurarea construibilității, accesul carosabil să aibă, de regulă, lățimea minimă de 4,00 m dintr-o circulație publică, în mod direct.

11.4. Accese carosabile și pietonale obligatorii

Pentru orice investiție se vor asigura accese pietonale și accese carosabile pe lot, inclusiv către garaje/parcaje, corelate cu organizarea circulațiilor publice și cu amplasarea parcajelor. Pentru dotările de interes public și social se asigură accesul persoanelor cu dizabilități, prin conformarea traseelor, platformelor și intrărilor, potrivit normelor aplicabile.

11.5. Accese în interiorul parcelărilor și fundături

În zonele parcelate, aleile (semi)carosabile din interior, cu o lungime de maximum 25,00 m, vor avea lățimea minimă de 3,50 m, iar pentru lungimi mai mari de 25,00 m se vor prevedea supralărgiri pentru depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. În cazul parcelărilor pe două rânduri, accesele către parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) dimensionate în raport cu lungimea acestora și cu necesitatea accesului autospecialelor, conform soluției de reglementare utilizate în RLU-urile comunale recente.

11.6. Accesul autospecialelor și condiții de intervenție

Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor și al incintelor va avea în vedere posibilitatea accesului autospecialelor de intervenție, inclusiv în scopul apărării împotriva incendiilor, conform normelor tehnice aplicabile și condițiilor stabilite prin avizele de specialitate.

11.7. Condiții de avizare pentru racorduri și accese la drumuri publice

Orice acces nou la drumurile publice, precum și modificarea unui acces existent, se realizează numai pe baza avizului eliberat de administratorul drumului, în condițiile legii și ale reglementărilor tehnice aplicabile.

11.8. Materiale și soluții pentru amenajarea circulațiilor în interiorul parcelelor

Pentru amenajările cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor utiliza, cu prioritate, soluții și materiale permeabile, adaptate specificului local, în vederea reducerii scurgerilor de suprafață și a efectului de insulă de căldură, acolo unde condițiile funcționale permit.

11.9. Raportul cu reglementările specifice zonelor funcționale

Prevederile prezentului articol au caracter general. Condițiile particulare privind accesele, organizarea circulațiilor, profilele stradale, pistele pentru biciclete, regimul trotuarelor și eventuale cerințe suplimentare se stabilesc, după caz, în cadrul reglementărilor specifice zonelor funcționale și UTR, în funcție de caracterul zonei și de intensitatea utilizării.

12. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

12.1. Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor în intravilan este permisă numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime necesare funcționării construcțiilor în condiții de siguranță, igienă și protecție a mediului.

Echiparea edilitară se realizează în corelare cu rețelele publice existente sau propuse prin Planul Urbanistic General și cu strategiile locale de dezvoltare a infrastructurii.

12.2. Dotări tehnico-edilitare minime obligatorii

Pentru autorizarea construcțiilor în intravilan este obligatorie asigurarea, direct sau prin soluții individuale conforme cu normele în vigoare, a următoarelor utilități minime:

– alimentarea cu energie electrică;

– asigurarea alimentării cu apă potabilă;

– colectarea și evacuarea apelor uzate menajere;

– colectarea și gestionarea deșeurilor menajere în condiții ecologice.

În zonele în care există rețele publice de alimentare cu apă și canalizare, toate construcțiile noi vor fi racordate obligatoriu la acestea.

Racordarea la rețelele publice se realizează prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, în condițiile stabilite de operatorii autorizați.

În situația în care rețelele publice nu sunt realizate, autorizarea construcțiilor poate fi condiționată de implementarea unor soluții individuale temporare conforme cu normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea sistemelor centralizate.

12.3. Alimentarea cu apă și protecția surselor

În lipsa rețelei publice de alimentare cu apă, alimentarea se poate realiza prin surse proprii, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

Amplasarea fântânilor și a altor captări individuale de apă se va face la o distanță de minimum 10,00 m față de orice sursă potențială de poluare, precum latrine, grajduri, platforme de gunoi sau alte depozitări de deșeuri.

12.4. Evacuarea apelor uzate

În lipsa sistemului public de canalizare, evacuarea apelor uzate se va realiza prin sisteme individuale conforme, etanșe și vidanjabile sau prin stații de epurare individuale autorizate, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului.

Este interzisă evacuarea directă a apelor uzate în sol, rigole, cursuri de apă sau pe terenurile învecinate.

12.5. Gestionarea deșeurilor

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în sistem organizat, prin intermediul operatorilor autorizați.

Deșeurile organice rezultate din activități agricole sau gospodărești vor fi depozitate pe platforme impermeabilizate, astfel încât să nu afecteze solul, apele subterane sau cursurile de apă.

Amenajarea spațiilor pentru colectarea selectivă a deșeurilor este obligatorie pentru toate investițiile noi, în funcție de capacitatea și destinația construcției.

12.6. Amplasarea și protecția rețelelor edilitare

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea zonelor de protecție și siguranță aferente rețelelor tehnico-edilitare.

Este interzisă edificarea de construcții pe traseele rețelelor existente sau în zonele de protecție ale acestora, cu excepția lucrărilor specifice de infrastructură.

Dezvoltarea rețelelor edilitare se va realiza coordonat, în corelare cu dezvoltarea urbanistică a localității.

12.7. Corelarea cu reglementările specifice zonelor funcționale

Prevederile prezentului articol au caracter general. Condițiile specifice privind tipul, capacitatea sau modul de realizare a echipării edilitare pot fi detaliate la nivelul zonelor funcționale și al unităților teritoriale de referință, în funcție de caracterul și intensitatea utilizării terenurilor.

13. REGULI PRIVIND FORMA ȘI CONFIGURAREA PARCELELOR

13.1. Principii generale

Parcelarea terenurilor se va realiza astfel încât să asigure:

– utilizarea rațională și eficientă a terenului;
– compatibilitatea cu structura morfologică existentă;
– integrarea în trama stradală aprobată prin PUG;
– posibilitatea realizării infrastructurii tehnico-edilitare;
– respectarea retragerilor și indicatorilor urbanistici.

Nu sunt admise dezmembrări sau parcelări care generează loturi improprii construirii, fără acces legal, fără posibilitatea racordării la utilități sau care nu permit respectarea condițiilor de amplasare stabilite la capitolele anterioare.

13.2. Forma și proporțiile loturilor

Loturile destinate construirii vor avea formă regulată, preferabil dreptunghiulară.

Adâncimea lotului va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea la frontul stradal.

Nu se admit loturi cu îngustări excesive, forme neregulate sau configurații care împiedică amplasarea construcțiilor cu respectarea distanțelor minime.

În zonele cu relief accidentat sau constrângeri naturale, proporțiile pot fi adaptate, cu demonstrarea prin documentație tehnică a posibilității de construire în condiții de siguranță.

13.3. Dimensiuni minime pentru loturi destinate locuirii

Loturile construibile pentru locuințe vor avea următoarele suprafețe minime:

– 150 mp pentru locuințe înșiruite;

– 300 mp pentru locuințe cuplate sau izolate;

– 500 mp pentru locuințe situate în zone de extindere a intravilanului.

Frontul minim la stradă va fi:

– 8,00 m pentru locuințe înșiruite;

– 12,00 m pentru locuințe cuplate și izolate.

Dimensiunile minime se aplică cumulativ cu respectarea indicatorilor POT și CUT stabiliți pe zonă funcțională.

13.4. Construibilitatea loturilor

Un lot este considerat construibil numai dacă:

– permite respectarea retragerilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare stabilite la capitolul „Reguli generale de amplasare a construcțiilor”;

– are acces carosabil și pietonal conform capitolului „Reguli privind asigurarea acceselor”;

– permite asigurarea echipării edilitare minime;

– nu se află integral în zone de risc natural sau în zone cu interdicție de construire.

13.5. Parcelări noi și operațiuni de sistematizare

Parcelările care generează mai mult de trei loturi construibile vor fi reglementate prin documentații de urbanism aprobate conform legii, cu asigurarea prealabilă a:

– acceselor dimensionate corespunzător;

– rezervelor pentru utilități;

– spațiilor verzi și a infrastructurii de interes public.

Introducerea de terenuri agricole în intravilan în scopul parcelării este permisă numai în condițiile fundamentării prin documentații de urbanism și asigurării infrastructurii necesare.

13.6. Corelarea cu infrastructura verde și reziliența climatică

În conformitate cu orientările Politicii Urbane a României și cu ghidul MDLPA privind soluțiile bazate pe natură , parcelările noi vor urmări:

– menținerea sau crearea de suprafețe permeabile suficiente pentru infiltrarea apelor pluviale;

– integrarea plantațiilor și a aliniamentelor verzi;

– evitarea fragmentării coridoarelor ecologice;

– asigurarea continuității infrastructurii verzi-albastre la nivel local.

Se încurajează utilizarea soluțiilor de drenaj durabil și a suprafețelor permeabile în cadrul noilor lotizări.

14. REGULI PRIVIND SPAȚIILE VERZI ȘI ÎMPREJMUIRILE

14.1. Dispoziții generale

Spațiile verzi reprezintă componente esențiale ale structurii funcționale și peisagistice a localității, având rol în asigurarea calității mediului, reglarea microclimatului, gestionarea apelor pluviale, protecția solului și integrarea construcțiilor în cadrul natural și construit existent.

Amenajarea acestora se realizează în corelare cu infrastructura verde stabilită prin PUG, cu respectarea legislației privind spațiile verzi din intravilan și a principiilor de dezvoltare durabilă și reziliență climatică.

14.2. Procent minim de spațiu verde pe parcelă

În cadrul fiecărei parcele construibile se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde de 30% din suprafața totală a terenului, dacă prin reglementările specifice zonei funcționale nu se stabilește un procent superior.

Suprafața de spațiu verde va fi amenajată unitar, evitându-se fragmentarea excesivă în suprafețe reziduale fără valoare funcțională sau peisagistică.

Nu se consideră spații verzi suprafețele ocupate de construcții, platforme betonate, circulații carosabile sau alte suprafețe impermeabile.

14.3. Vegetația existentă

Arborii existenți cu înălțimea mai mare de 4,00 m și diametrul tulpinii mai mare de 15 cm vor fi identificați și protejați pe durata executării lucrărilor.

Îndepărtarea acestora este permisă numai în situații justificate tehnic, fitosanitar sau pentru realizarea investiției, cu respectarea legislației în vigoare.

Pentru fiecare arbore eliminat se vor planta minimum 3 arbori de talie medie sau mare pe același lot, adaptați condițiilor pedoclimatice locale.

14.4. Amenajarea terenului liber

Terenul neocupat de construcții și circulații va fi amenajat ca spațiu verde, plantat cu vegetație perenă și arbori, în proporție de minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren liber.

Se vor utiliza, cu prioritate, specii autohtone sau adaptate climatic, evitându-se speciile invazive.

Se încurajează utilizarea soluțiilor de drenaj natural și a suprafețelor permeabile pentru diminuarea scurgerilor de suprafață și reducerea efectului de insulă de căldură.

14.5. Amenajarea parcajelor

Parcajele la sol vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Parcajele publice vor fi integrate peisagistic prin plantarea de gard viu cu înălțimea de aproximativ 1,20 m și prin utilizarea, acolo unde condițiile tehnice permit, a suprafețelor permeabile.

14.6. Împrejmuiri

Împrejmuirile domeniului public vor avea caracter transparent, pentru a asigura relația vizuală între spațiul public și cel privat.

Se admite un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,40 m și o înălțime totală a împrejmuirii de maximum 1,50 m.

Se interzic gardurile opace realizate din zidărie continuă, tablă, panouri metalice opace, policarbonat, PVC, sticlă armată sau alte materiale care împiedică percepția vizuală a curții și a clădirii.

Pentru locuințe individuale, se recomanda ca împrejmuirile spre domeniul public (stradă) sa fi transparente, cu înălţimea maximă de 1,8 metri functie si de inaltimea imprejmuirilor existente alaturate; În toate cazurile se va asigura pe cat posibil, perceperea de către trecător a faţadei principale a clădirilor.

Se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente ; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor.

Se incurajeaza preluarea tipologiilor traditionale de gard ; imprejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu in sistem uluca, sistem trafor lemn sau metal cu model repetitiv, etc.

Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.

Gardurile dintre proprietăţi vor fi opace si vor avea înălţimea maximă de 2,0-2,2 metri.

Se interzice vopsirea împrejmuirilor în culori stridente si strălucitoare.

Spaţiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

14.7. Corelarea cu reglementările specifice zonelor funcționale

Prevederile prezentului capitol au caracter general.

Condițiile specifice privind procentul minim de spațiu verde, tipologia plantărilor, tratamentul peisagistic al incintelor și regimul împrejmuirilor pot fi detaliate și particularizate la nivelul fiecărei zone funcționale și unități teritoriale de referință, în funcție de caracterul și specificul acesteia.

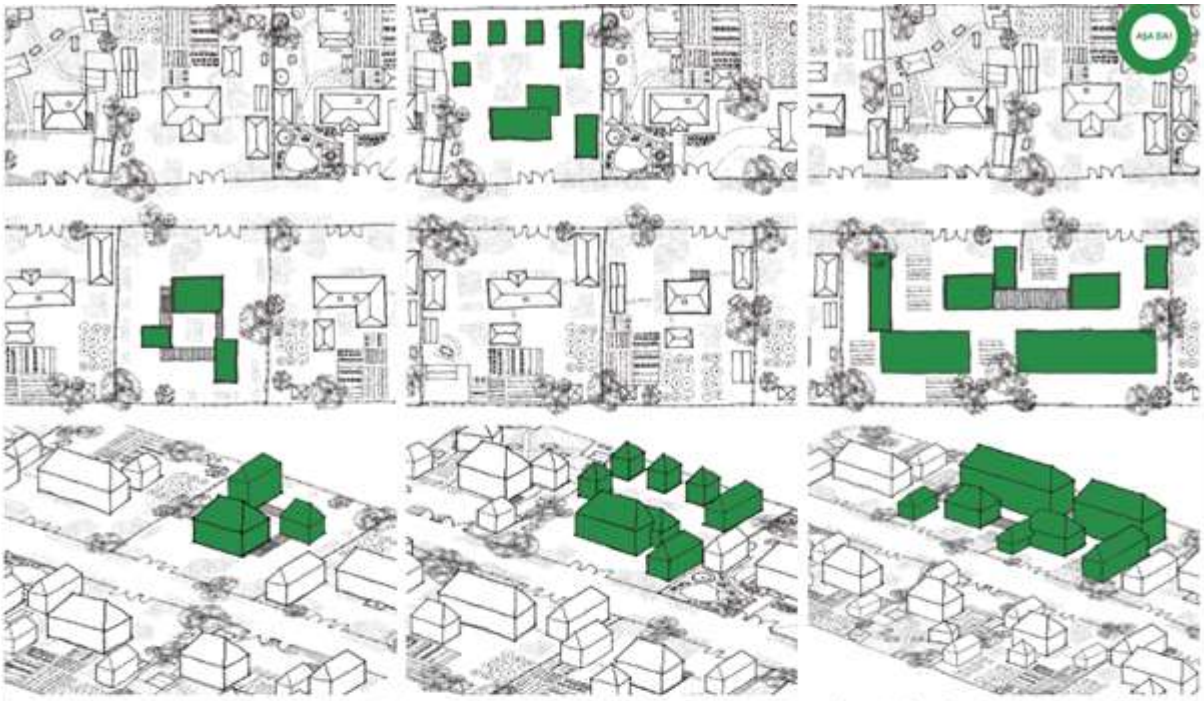
15. REGULI PRIVIND CONFORMAREA ARHITECTURALĂ ȘI INTEGRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL

Dispoziții generale Conformarea arhitecturală a construcțiilor noi, a intervențiilor asupra construcțiilor existente, a extinderilor, conversiilor funcționale, anexelor gospodărești, împrejmuirilor și amenajărilor exterioare se va realiza astfel încât să fie asigurată integrarea acestora în caracterul local al așezării, în imaginea rurală specifică și în particularitățile cadrului construit și natural. Regulile prezentului capitol se aplică în corelare cu specificul arhitectural local și cu reperele de expresie arhitecturală evidențiate de ghidul de arhitectură pentru zona Vâlcea.

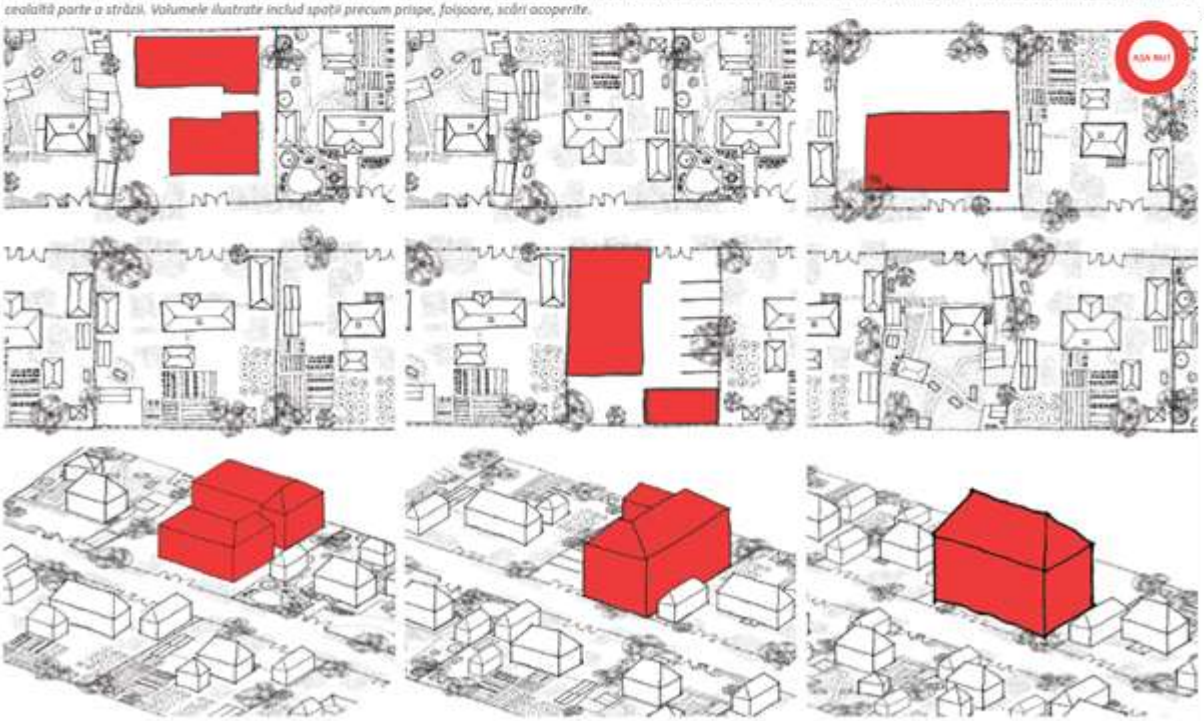
Obiectivul reglementării Se urmărește păstrarea și consolidarea identității vizuale a localității, protejarea coerenței fondului construit, evitarea disonanțelor arhitecturale și asigurarea unei imagini construite unitare, compatibile cu scara așezării rurale. Intervențiile vor valorifica caracteristicile locale privind volumetria, forma acoperișurilor, raportul dintre plin și gol, materialele de construcție, finisajele, cromatica și relația dintre clădire, parcelă și spațiul public.

Volumetrie și compoziție arhitecturală Construcțiile vor avea volume simple, clare și coerente, adaptate scării gospodăriei rurale și configurației terenului. Se va favoriza dezvoltarea predominant orizontală a construcțiilor, evitându-se volumele masive, disproporționate, compozițiile fragmentate arbitrar, retragerile și supraînălțările fără justificare funcțională și formală. Arhitectura va urmări o expresie sobră, echilibrată, fără accentuări plastice excesive și fără preluări formale improprii contextului rural. Pentru funcțiunile care presupun suprafețe mai mari, se recomandă descompunerea rațională a volumelor și tratarea acestora într-o compoziție coerentă, subordonată cadrului local.

Amplasarea construcțiilor noi pe lot



Așa da: amplasarea pe lot în vatra satului pentru construcții noi, cu gabarite mici, medii și mari. Toate tipurile de construcții respectă caracterul specific al zonei, de retragere față de limitele de proprietate și poziționarea construcției principale în centrul terenului, în jumătatea dinspre stradă. Dispunerea celorlalte volume respectă alinierile cu construcțiile vecine. Volumele mai înalte sau cele cu suprafață construită mai mare sunt amplasate în jumătatea posterioară a lotului, în spatele construcției principale, care respectă regimul de înălțime și suprafața construită specifică zonei. Construcțiile de tip pavilionar au volume articulate prin pergole, spații acoperite și spații închise dimensionate corespunzător rolului pe care îl au, care nu domină ansamblul sau construcțiile vecine și sunt puțin vizibile de la stradă. Extinderile construcției principale sunt făcute pe cel mult două laturi ale acesteia, retrase și cu înălțime mai mică decât aceasta. Construcția cu gabarit mare de tip pavilionar amplasată pe două parcele comasate păstrează la stradă așezarea tradițională a volumelor a căror poziție corespunde cu poziția construcțiilor existente pe cealaltă parte a străzii. Volumele ilustrate includ spații precum prispe, foișoare, scări acoperite.



Așa nu: construcție nouă, cu gabarit mare de tip manovolum inserată în vatra satului. Având proporții care ies din scara specifică zonei rurale, construcția nu respectă retragerile minime sau este poziționată pe limita de proprietate. Amplasarea pe lot agresează construcțiile învecinate prin masivitate. Supradimensionarea volumului principal construit are impact negativ asupra mediului și contextului tradițional, umbrind construcțiile învecinate și creând discontinuitate la nivelul amplasării volumelor pe teren și la nivelul desfășuratelor stradale. Extinderile nu țin cont de proporțiile specifice construcțiilor din zonă, iar procentul de ocupare al terenului crește mult peste limita specifică zonei rurale. Volumele ilustrate includ spații precum prispe, foișoare, scări acoperite.

Sursă: Extras Ghid O.A.R. zona Vâlcea

Exemple de amplasare și volumetrie a construcțiilor noi în moșia satului – situații conforme și neconforme



Așa da: construcții noi cu gabarit mic și mediu, dispuse pavilionar, în vatra satului. Așezarea pe lot respectă retragerile față de limitele de proprietate și construcțiile învecinate. Suprafața totală construită este distribuită în volume cu înălțimi și proporții care se încadrează în peisajul specific vetrei satului. Volumul cu înălțime mare este poziționat în spatele lotului, lăsând la stradă volumul cu înălțime redusă, pentru a nu altera ritmul desfășuratei stradale.



Așa nu: construcție nouă monovolum, cu gabarit mare, inserată în vatra satului. Amplasarea acesteia nu respectă retragerile minime față de limitele de proprietate și de construcțiile învecinate. Suprafața construită este concentrată într-un singur volum care ocupă partea din față a lotului. Deschiderea și înălțimea mare către stradă alterează ritmul desfășuratei stradale rezultând un peisaj discontinuu al vetrei satului.

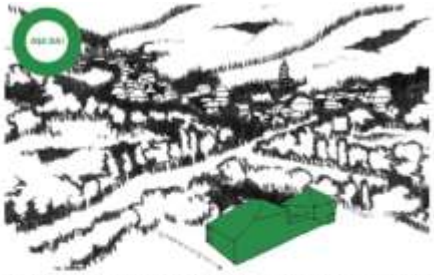




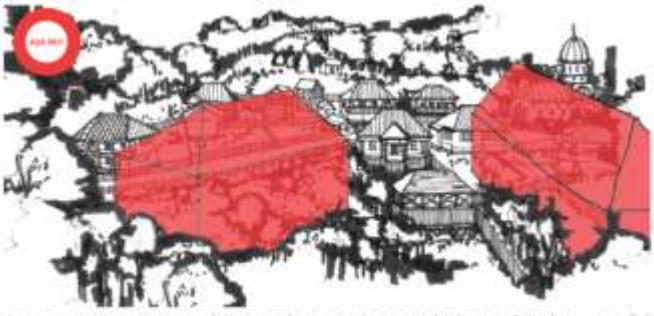
Exemple de amplasare și volumetrie a construcțiilor noi în vatra satului – situații conforme și neconforme



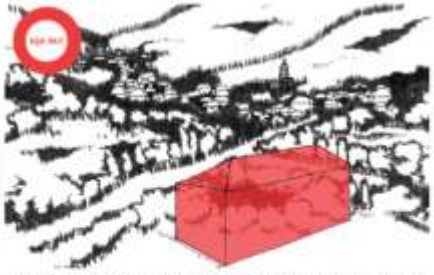
Așa da: construcție nouă cu gabarit mare inserată în vatra satului, având conformarea volumetrică în sistem pavilionar. Suprafața construită totală este distribuită mai multor volume cu gabarite mici și medii. Volumele articulate au proporții care se încadrează în contextul tradițional specific. Ansamblul respectă retragerile față de limita de proprietate, iar dispunerea pe lot prelu ayenurea specifică unei gospodării tradiționale din sat.



Așa da: construcție nouă, cu gabarit mare, amplasată în moșia satului. Suprafața construită este extinsă în favoarea reducerii regimului de înălțime. Pentru efectul de fragmentare a volumului, fără a diminua suprafața construită, aceuta este împărțit utilizând zone retrase sau schimbări de direcție cu înălțime mai mică. În cazul în care funcțiunea construcției permite, se recomandă amplasarea pe lot în sistem pavilionar.



Așa nu: construcții cu gabarit mare de tip monovolum inserate în vatra satului. Construcțiile ies din scara specifică zonei rurale și alterează contextul tradițional. Blocând vizibilitatea către locuințe, oneze specifice și ansamblul de cult al satului. Amplasarea foarte aproape de stradă, care nu respectă retragerile minime față de limita de proprietate și de construcțiile vecine, creează discontinuitate la nivelul desfășuratei stradale specifice vetrei satului.



Așa nu: construcție nouă, de tip monovolum, cu gabarit mare, amplasată în moșia satului. Regimul de înălțime foarte ridicat și masivitatea unui volum supradimensionat distrug peisajul înconjurător specific. Prin terasarea și excavarea unor suprafețe mari de teren, construcția are impact negativ asupra mediului, generând defrișări și distrugerea biodiversității specifice zonei rurale.

Sursă: Extras Ghid O.A.R. zona Vâlcea

Acoperișuri Acoperișul va constitui un element esențial al integrării arhitecturale. Se admit cu prioritate acoperișuri înclinate, cu expresie simplă și unitară, de regulă în patru ape sau în formule compoziționale apropiate specificului local. Pantele, raportul dintre acoperiș și corpul construit, forma streșinilor și materialul învelitorii vor fi alese astfel încât să asigure o imagine compatibilă cu fondul construit existent. Se vor evita acoperișurile cu geometrii complicate, rupturile numeroase de pantă, volumele de acoperiș disproporționate, lucarnele supradimensionate, coamele foarte înalte și toate soluțiile care alterează expresia tradițională a construcției. Învelitorile vor fi realizate din materiale compatibile cu specificul local, cu aspect sobru, mat sau semimat, evitându-se materialele lucioase, stridente și finisajele care produc reflexii puternice.

Fațade și raportul plin-gol Fațadele vor fi compuse unitar, cu o distribuție ordonată a golurilor și cu respectarea proporțiilor caracteristice arhitecturii locale. Se va urmări menținerea unui raport echilibrat între suprafețele opace și cele vitrate, evitându-se suprafețele vitrate excesive, golurile dispuse aleatoriu, ferestrele disproporționate și orice soluții care generează o expresie improprie cadrului rural. Elementele de compoziție precum soclul, registrul principal al fațadei, prispa, foișorul și ancadramentele simple vor fi tratate coerent, fără încărcare decorativă inutilă. Fațadele vor evita decorativismul excesiv, imitațiile pseudo-tradiționale și orice artificii formale care nu derivă din logica arhitecturii locale.

Materiale și finisaje exterioare La realizarea construcțiilor se vor utiliza materiale durabile, compatibile între ele și compatibile cu specificul arhitectural local. Se încurajează utilizarea materialelor naturale și a finisajelor cu expresie sobră, apropiate de repertoriul tradițional local, precum lemnul, piatra, tencuielile minerale și alte soluții care păstrează o imagine firească și echilibrată. Nu se admit la exterior materiale de slabă calitate, materiale strălucitoare, placări improprii de tip ceramic decorativ, tablă aparentă utilizată ca finisaj de fațadă, elemente din materiale plastice expuse vizibil, imitații decorative de tip rustic și alte tratamente care afectează coerența imaginii construite. Elementele auxiliare aparente, inclusiv jgheaburile, burlanele și profilele exterioare, vor fi realizate din materiale durabile, în culori neutre, corelate cu restul construcției.

Cromatică Cromatica fațadelor, a acoperișurilor, a tâmplăriilor, a soclurilor și a elementelor decorative va fi sobră, unitară și corelată cu specificul local. Se vor utiliza tonuri desaturate, nuanțe naturale ale materialelor și culori compatibile cu peisajul construit și natural al zonei. Se interzic culorile tari, stridente, fluorescente, contrastele excesive și combinațiile cromatice care individualizează agresiv construcția în raport cu cadrul existent. Finisajele lemnului vor păstra, pe cât posibil, expresia materialului natural sau vor utiliza nuanțe apropiate de aceasta. Pentru suprafețele tencuite se vor utiliza tonuri neutre, calde sau pământii, compatibile cu imaginea rurală a localității.

Prispă, foișor, scări exterioare și elemente specifice Elementele tradiționale sau inspirate din repertoriul local, precum prispa, foișorul și scările exterioare, pot fi utilizate cu condiția integrării lor firești în compoziția construcției și a dimensionării lor corecte. Acestea vor fi tratate ca elemente funcționale și de expresie arhitecturală, fără supralicitări plastice și fără transformarea lor în motive decorative excesive. Se recomandă folosirea lemnului, pietrei și a altor materiale compatibile cu specificul local. Nu se admit scări monumentale, balustrade strălucitoare, elemente

decorative din inox aparent, plastic, sticlă colorată sau alte materiale și detalii improprii imaginii rurale locale.

Intervenții asupra construcțiilor existente Intervențiile asupra construcțiilor existente vor urmări păstrarea elementelor valoroase de conformare, materialitate și expresie arhitecturală. Reparațiile, modernizările, extinderile și conversiile funcționale se vor realiza astfel încât să nu afecteze disproporționat volumetria, fațadele, acoperișul, cromatica și relația construcției cu parcela și cu vecinătățile. Extinderile vor fi tratate ca volume subordonate corpului principal și vor prelua, într-o manieră coerentă, limbajul arhitectural al acestuia. Elementele neconforme existente se vor înlocui sau se vor adapta, pe cât posibil, în sensul apropierii de specificul local și al creșterii coerenței imaginii construite.

Construcții anexe Anexele gospodărești, garajele, șoproanele, adăposturile și celelalte corpuri secundare se vor integra în ansamblul parcelei și vor fi subordonate construcției principale din punct de vedere volumetric, compozițional și estetic. Acestea vor utiliza materiale, forme de acoperiș și tratamente de fațadă compatibile cu construcția principală și cu specificul local. Nu se admit anexe dominante prin dimensiuni, înălțime, cromatică, materialitate sau tratare formală. Amplasarea și configurarea acestora se vor realiza în acord cu logica gospodăriei rurale și cu necesitatea menținerii unei imagini coerente a ansamblului construit.

Împrejmuiri Împrejmuirile spre spațiul public și spre limitele laterale sau posterioare ale parcelei vor fi realizate în acord cu caracterul zonei și cu imaginea tradițională a frontului construit. Se recomandă împrejmuiri simple, transparente sau semitransparente, realizate din materiale compatibile cu specificul local, precum lemnul, metalul tratat discret, zidăria tencuită sau combinațiile echilibrate între aceste materiale. Se vor evita împrejmuirile opace pe lungimi mari la stradă, înălțimile excesive, prefabricatele decorative improprii, culorile agresive și toate soluțiile care rup relația vizuală firească dintre gospodărie și spațiul public. Împrejmuirile vor contribui la coerența imaginii străzii și la păstrarea caracterului rural al localității.

Sunt strict interzise culorile saturate, intense și contrastante, neadecvate cadrului rural din Pausesti. Aceste culori generează contrast ridicat, rup coerența imaginii stradale și afectează percepția peisajului rural tradițional.

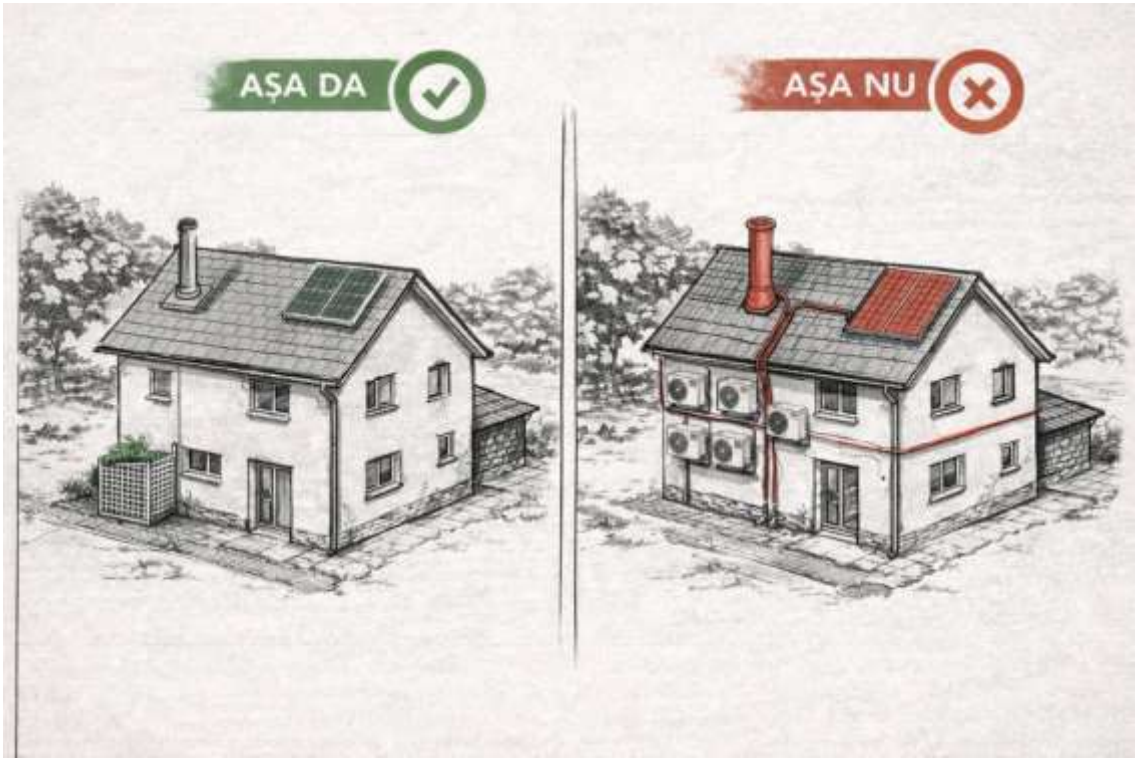
Se interzice utilizarea culorilor saturate, fluorescente, metalizate sau lucioase pentru împrejmuiri, întrucât acestea depreciază caracterul local și creează disonanțe vizuale în cadrul construit și natural al comunei.

Se interzic:

– panourile prefabricate din beton decorativ;
– imitațiile de piatră sau cărămidă aplicate;
– inoxul, policarbonatul, PVC-ul aparent;
– profilele din material plastic;
– elementele decorative excesive, improprii caracterului rural;
– culorile stridente sau finisajele lucioase.

Amenajări exterioare și pavimente Amenajările exterioare vor fi concepute astfel încât să completeze ansamblul construit fără a domina parcela și fără a introduce materiale sau soluții incompatibile cu specificul local. Aleile, terasele, platformele și zonele de acces vor utiliza materiale cu aspect natural sau soluții discrete, preferabil permeabile, care se integrează firesc în cadrul gospodăriei. Se vor evita suprafețele excesiv mineralizate, impermeabilizările extinse și tratamentele decorative stridente. Modelarea terenului, zidurile de sprijin, treptele și elementele de delimitare vor fi realizate simplu, cu materiale compatibile și cu păstrarea raportului echilibrat între construcție, curte și vegetație.

Echipamente tehnice și instalații vizibile Echipamentele tehnice, instalațiile aparente, unitățile exterioare de climatizare, panourile și alte elemente tehnologice vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze imaginea construcției și să nu fie dominante dinspre spațiul public. Acestea se vor integra în arhitectura clădirii prin poziționare discretă, ecranare și tratare cromatică adecvată. Se vor evita amplasările pe fațadele principale, spre stradă, precum și traseele aparente dezordonate. Orice soluție tehnică destinată creșterii performanței energetice a clădirilor va fi integrată astfel încât să nu compromită expresia arhitecturală a construcției și coerența ansamblului construit.

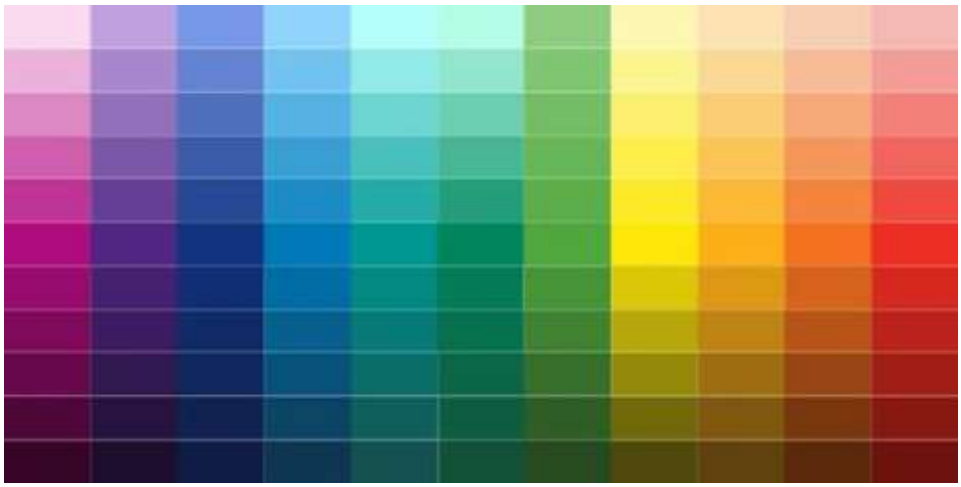


Interdicții Se interzic construcțiile și intervențiile care, prin volumetrie, compoziție, formă a acoperișului, materialele utilizate, finisajele exterioare, cromatica, proporțiile golurilor, elementele decorative, împrejmuirile sau echipamentele aparente, afectează negativ caracterul local și coerența imaginii rurale a localității. Se interzic culorile stridente, materialele reflectorizante, fațadele încărcate decorativ, acoperișurile cu geometrii necontrolate, elementele pseudo-tradiționale, anexele dominante, instalațiile dispuse vizibil spre spațiul public și orice alte soluții care generează disonanță în raport cu fondul construit existent și cu specificul local.

CULORI RECOMANDATE / PERMISE



CULORI INTERZISE



16. REGULI PRIVIND INTERVENȚIILE PE DOMENIUL PUBLIC

16.1. Dispoziții generale

Domeniul public al comunei este destinat utilizării colective și cuprinde terenurile și amenajările afectate circulațiilor, spațiilor verzi publice, dotărilor publice, infrastructurii tehnico-edilitare și altor funcțiuni de interes public.

Orice intervenție asupra domeniului public se realizează numai în baza documentațiilor tehnice aprobate conform legii și cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, a PUG și a avizelor administratorilor de rețele și infrastructuri.

16.2. Principii de intervenție

Intervențiile pe domeniul public vor urmări:

– menținerea și îmbunătățirea funcționalității spațiului public;
– asigurarea siguranței circulației pietonale și carosabile;
– accesibilitatea pentru persoanele cu dizabilități sau mobilitate redusă;
– integrarea peisagistică și arhitecturală a amenajărilor;
– protejarea infrastructurii tehnico-edilitare existente;
– creșterea suprafețelor permeabile și a elementelor de infrastructură verde.

Nu se admit intervenții care reduc nejustificat suprafața circulațiilor publice, a spațiilor verzi sau care afectează siguranța și continuitatea traseelor publice.

16.3. Lucrări permise pe domeniul public

Pe domeniul public sunt permise următoarele categorii de intervenții:

– lucrări de modernizare, reabilitare și extindere a căilor de circulație;
– amenajarea trotuarelor, pistelor pentru biciclete și a zonelor pietonale;
– realizarea și modernizarea rețelelor tehnico-edilitare;
– amenajarea spațiilor verzi, plantarea de arbori și realizarea mobilierului urban;
– lucrări de protecție și consolidare a terenurilor;
– amplasarea temporară de elemente pentru evenimente publice, cu caracter provizoriu.

16.4. Amplasarea construcțiilor și echipamentelor pe domeniul public

Amplasarea construcțiilor provizorii, a chioșcurilor, tonetelor, teraselor sezoniere, panourilor publicitare, mobilierului urban sau altor echipamente pe domeniul public se realizează numai pe baza autorizației de construire sau a avizelor prevăzute de lege, cu respectarea condițiilor de siguranță, estetică și accesibilitate.

Este interzisă amplasarea construcțiilor permanente pe terenuri rezervate pentru circulații publice, spații verzi sau rețele tehnico-edilitare.

16.5. Protecția spațiului verde public

Intervențiile asupra spațiilor verzi publice vor respecta legislația specifică privind protecția acestora.

Reducerea suprafeței spațiilor verzi publice este permisă numai în condițiile legii și cu asigurarea compensării prin amenajarea unor suprafețe echivalente sau superioare, în cadrul aceleiași unități administrativ-teritoriale.

Tăierea arborilor din spațiile verzi publice este permisă numai în baza avizelor legale și cu obligația compensării prin plantări corespunzătoare.

16.6. Intervenții asupra infrastructurii tehnico-edilitare

Lucrările de extindere, modernizare sau reabilitare a rețelelor edilitare se vor realiza coordonat, astfel încât să se evite intervențiile repetate asupra carosabilului și trotuarelor.

După finalizarea lucrărilor, terenul afectat va fi adus la starea inițială sau la o stare superioară din punct de vedere calitativ.

16.7. Ocuparea temporară a domeniului public

Ocuparea temporară a domeniului public pentru organizarea de șantier, evenimente, activități comerciale sau lucrări tehnico-edilitare se face în baza autorizațiilor și acordurilor emise de autoritatea administrației publice locale.

Durata ocupării va fi limitată la perioada strict necesară desfășurării activității autorizate, iar titularul are obligația readucerii terenului la starea inițială.

16.8. Corelarea cu reglementările specifice

Prevederile prezentului capitol au caracter general.

Condițiile specifice privind intervențiile asupra domeniului public în zone protejate, zone centrale sau alte zone cu regim special se stabilesc prin reglementările aferente zonelor funcționale și prin documentații de urbanism aprobate conform legii.



17. REGULI PRIVIND PERFORMANȚA ENERGETICĂ ȘI UTILIZAREA SURSELOR REGENERABILE

17.1 EFICIENȚA ENERGETICĂ A CONSTRUCȚIILOR

17.1.1. Dispoziții generale

Construcțiile noi, precum și intervențiile asupra construcțiilor existente, se vor realiza cu respectarea cerințelor privind performanța energetică a clădirilor, în conformitate cu legislația națională și europeană aplicabilă.

Se urmărește reducerea consumului de energie, diminuarea emisiilor de gaze cu efect de seră și creșterea rezilienței fondului construit la efectele schimbărilor climatice.

17.1.2. Cerințe minime

Toate clădirile nou construite vor fi proiectate și executate astfel încât să îndeplinească cerințele minime de performanță energetică stabilite prin normele tehnice în vigoare.

La autorizarea construcțiilor se va face dovada încadrării în cerințele de eficiență energetică, inclusiv prin documentațiile tehnice prevăzute de lege.

Pentru clădirile publice și cele cu funcțiuni de interes public se recomandă adoptarea unor soluții superioare cerințelor minime, în vederea reducerii costurilor de exploatare și a impactului asupra mediului.

17.1.3. Măsuri de conformare energetică

Proiectarea clădirilor va avea în vedere:

– orientarea optimă față de punctele cardinale;

– utilizarea iluminatului natural;

– izolarea termică adecvată a anvelopei clădirii;

– utilizarea materialelor cu performanțe energetice ridicate;

– reducerea pierderilor de energie prin punți termice;

– soluții de umbrire naturală sau construită pentru reducerea supraîncălzirii estivale.

În cazul reabilitării clădirilor existente, se vor aplica măsuri de creștere a performanței energetice, cu respectarea valorii arhitecturale și a regimului de protecție aplicabil.

17.1.4. Adaptarea la schimbări climatice

Construcțiile vor fi proiectate astfel încât să reducă riscurile asociate valurilor de căldură, precipitațiilor extreme și variațiilor climatice, prin:

– utilizarea suprafețelor permeabile în incinte;

– integrarea vegetației pentru umbrire și răcire naturală;

– utilizarea materialelor cu inerție termică adecvată;

– evitarea suprafețelor extinse impermeabile și intens reflectante necontrolat.

17.2 INTEGRAREA SURSELOR REGENERABILE DE ENERGIE

17.2.1. Dispoziții generale

Integrarea surselor regenerabile de energie este încurajată pe întreg teritoriul administrativ al comunei, cu respectarea condițiilor de amplasare, protecție a mediului și integrare în specificul local.

Soluțiile adoptate trebuie să fie compatibile cu funcțiunea zonei, cu regimul de protecție aplicabil și cu siguranța construcțiilor.

17.2.2. Sisteme individuale

Se permite instalarea pe clădiri sau în incintă a următoarelor sisteme:

– panouri fotovoltaice;

– panouri solare termice;

– pompe de căldură;

– sisteme geotermale de mică adâncime;

– alte echipamente pentru producerea energiei din surse regenerabile.

Montarea acestora se va realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea construcției, siguranța circulației sau caracterul zonei.

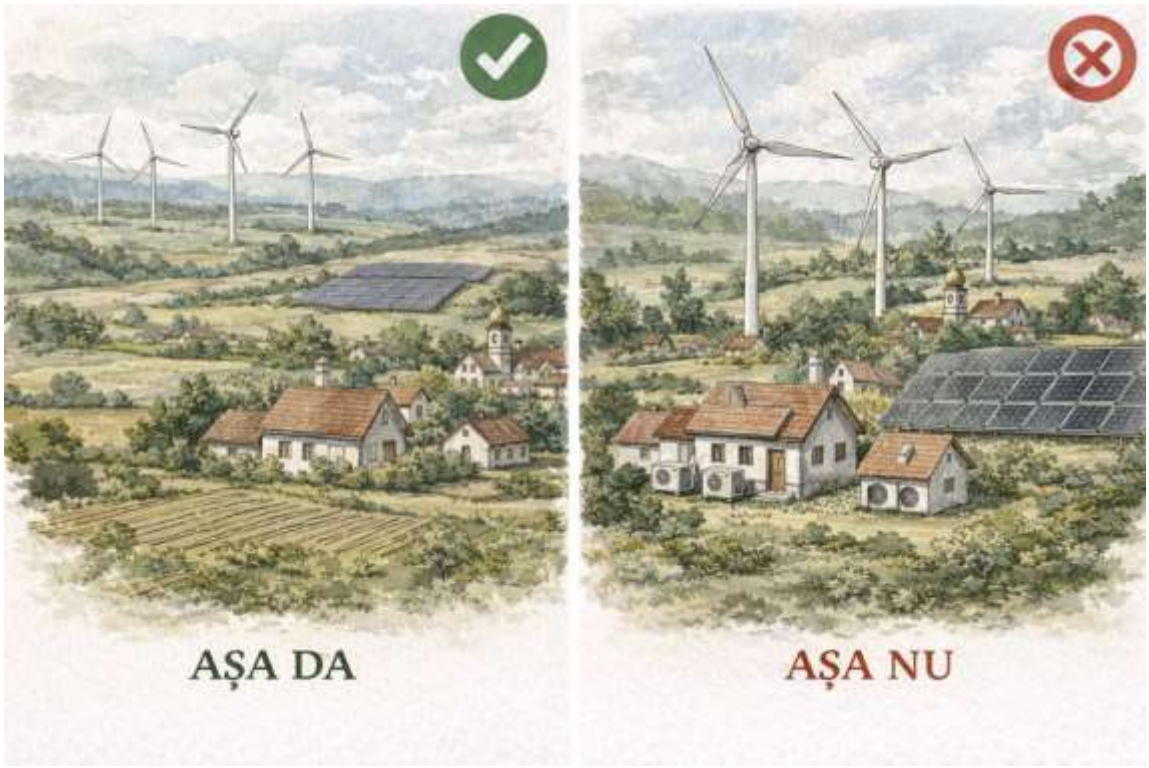
În zonele construite protejate sau în vecinătatea monumentelor istorice, integrarea echipamentelor se va face cu avizele prevăzute de lege și cu minimizarea impactului vizual.



17.2.3. Producerea energiei la scară mai mare

Realizarea de instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile la scară medie sau mare se va face numai în zonele stabilite prin PUG și RLU, cu respectarea condițiilor privind:

– protecția terenurilor agricole valoroase;
– protecția peisajului;
– distanțele față de zonele de locuire;
– protecția biodiversității și a coridoarelor ecologice;
– racordarea la infrastructura existentă.



17.2.4. Corelarea cu reglementările zonale

Prevederile prezentului articol au caracter transversal și se aplică tuturor zonelor funcționale.

Condițiile specifice privind amplasarea, dimensiunea și integrarea instalațiilor pentru energie regenerabilă pot fi detaliate la nivelul fiecărei zone funcționale și unități teritoriale de referință, în funcție de caracterul și regimul acesteia.

III. REGIMUL ZONELOR CU RESTRICȚII ȘI SERVITUȚI SPECIALE

18. ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI A SITURILOR ARHEOLOGICE, ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, CLADIRI CU ARHITECTURALA SAU ISTORICA

18.1 Definitii si reguli generale

18.1.1. Definiții

În sensul prezentului Regulament, termenii de mai jos se definesc astfel:

ZPM – Terenuri aflate în protecția monumentelor istorice reprezintă suprafețele delimitate în jurul monumentelor istorice clasate, instituite conform legii, în care se aplică servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire pentru protejarea, conservarea și punerea în valoare a monumentului și a cadrului său construit sau natural.

ZCP – Terenuri aflate în Zonă Construită Protejată reprezintă teritorii delimitate prin PUG care cuprind țesuturi urbane sau rurale cu valoare istorică, arhitecturală, urbanistică sau ambientală, caracterizate prin coerență morfologică și identitate culturală. - **Pentru Comuna PĂUȘEȘTI nu au fost definite Zone Construite Protejate.**

Monument istoric – bun imobil situat suprateran, subteran sau subacvatic, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, clasat potrivit legii, care constituie mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.

Ansamblu – grup coerent de construcții urbane sau rurale care, împreună cu terenul aferent, formează o unitate delimitată topografic cu valoare cultural-istorică semnificativă.

Sit arheologic – teren delimitat pe care au fost identificate vestigii arheologice, clasat sau propus spre clasare potrivit legii.

ZIR – Zonă Istorică de Referință reprezintă o zonă delimitată prin studiul istoric general, caracterizată prin coerență urbanistică, arhitecturală și istorică, ale cărei caracteristici vor fi preluate în dezvoltarea viitoare a teritoriului.

Clădiri cu valoare arhitecturală și istorica – imobile identificate prin documentațiile de urbanism sau studii de fundamentare ca având valoare culturală sau identitară locală, pentru care se instituie un regim de protecție provizoriu (4 ani), asimilat zonei de protecție a monumentelor istorice, pana la realizarea clasarii sau nu in baza unor studii de specialitate.

18.1.2. Regimul juridic al monumentelor istorice

Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege, indiferent de regimul de proprietate sau de starea lor de conservare.

Monumentele istorice pot aparține domeniului public sau privat al statului, al unităților administrativ-teritoriale ori pot fi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Monumentele istorice proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile, potrivit legii.

Monumentele istorice aflate în proprietate privată pot fi înstrăinate numai cu respectarea dreptului de preemțiune al statului sau al unității administrativ-teritoriale, în condițiile legii.

18.1.3. Instituirea și delimitarea zonelor de protecție

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului.

Zona de protecție reprezintă o zonă-tampon între monument și mediul construit sau natural înconjurător, în interiorul căreia se instituie servituți și reglementări speciale de construire.

Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează simultan cu clasarea monumentului istoric.

În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate conform legii.

În cazul suprapunerii mai multor regimuri de protecție, se aplică regimul cel mai restrictiv.

18.1.4. Principii generale de protejare

Protejarea patrimoniului cultural este parte integrantă a strategiilor de dezvoltare durabilă, urbanistică, turistică și de amenajare a teritoriului.

Se interzic desființarea, distrugerea, degradarea sau profanarea monumentelor istorice.

Aplicarea de servituți sau realizarea de lucrări care conduc la desființarea ori degradarea monumentelor istorice sau a zonelor lor de protecție este interzisă.

Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice sau a zonelor de protecție se poate realiza numai cu avizul Ministerului Culturii.

18.1.5. Intervenții asupra monumentelor istorice și în zonele de protecție

Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona de protecție a acestora se realizează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de autoritățile competente în domeniul patrimoniului cultural.

Intervențiile includ, fără a se limita la:

– lucrări de cercetare, construire, extindere, reparare, consolidare, conservare, restaurare sau amenajare;

– lucrări care modifică substanța sau aspectul monumentului;

– amplasarea de împrejmuiri, construcții de protecție, mobilier fix, panouri publicitare sau însemne;

– schimbarea funcțiunii sau destinației;

– strămutarea monumentelor;

– amenajarea căilor de acces și a utilităților în zonele de protecție.

Autorizațiile de construire sau desființare pentru imobile situate în ZPM sau ZCP se emit numai pe baza și în conformitate cu avizele prevăzute de lege. Autorizațiile emise fără aceste avize sunt nule de drept.

Expertizarea structurală și verificarea tehnică a proiectelor de intervenție asupra monumentelor istorice se realizează exclusiv de specialiști atestați potrivit legii.

18.2 REGIMUL AVIZĂRII

Intervențiile și documentațiile tehnice din cadrul Zonei de protecție a monumentului vor fi supuse avizării, conform categoriei de importanță a obiectivului de patrimoniu, după cum urmează:

- Pentru zona de protecție a monumentelor istorice clasate în **Grupa A**, documentațiile se avizează de către Ministerul Culturii, prin Comisia Națională a Monumentelor Istorice, în conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Pentru zona de protecție a monumentelor istorice clasate în **Grupa B**, precum și pentru **Clădirile cu valoare arhitecturală și istorică și siturile arheologice propuse spre clasare**, documentațiile se avizează de către Direcția Județeană pentru Cultură, respectiv direcțiile regionale pentru cultură, în baza prevederilor legale în vigoare

Protejarea patrimoniului construit și arheologic constituie o obligație legală și o componentă esențială a politicilor de amenajare a teritoriului și urbanism. Intervențiile asupra imobilelor clasate sau situate în zone protejate se realizează în strictă conformitate cu legislația națională în vigoare și cu reglementările urbanistice aprobate prin PUG și RLU.

Cadru legislativ aplicabil

Regimul de protecție a monumentelor istorice și al patrimoniului arheologic este reglementat în principal prin:

– Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
– Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic;
– Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
– Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
– Legea nr. 17/2014 privind vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan.

Autoritățile administrației publice locale au atribuții directe în protejarea monumentelor istorice, conform prevederilor art. 45–47 din Legea nr. 422/2001, fiind responsabile pentru respectarea regimului de protecție în procesul de autorizare a construcțiilor.

Regimul autorizării intervențiilor

Lucrările de intervenție asupra monumentelor istorice se autorizează numai în baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii sau de Direcția Județeană pentru Cultură, după caz, și se execută conform proiectului avizat.

Intervențiile asupra imobilelor neclasate, dar situate în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate, sunt supuse de asemenea avizării de către Direcția Județeană pentru Cultură, în conformitate cu prevederile legale.

În situațiile în care anumite lucrări pot fi executate fără autorizație de construire, conform legislației specifice, acestea nu exonerează beneficiarul de obligația obținerii unui acord prealabil din partea autorității competente în domeniul patrimoniului.

Regimul juridic al tranzacțiilor cu monumente istorice

În cazul înstrăinării monumentelor istorice aflate în proprietate privată, se aplică dreptul de preemțiune al statului român, exercitat prin Ministerul Culturii sau prin serviciile deconcentrate ale acestuia. Nerespectarea acestei proceduri atrage nulitatea absolută a actului de vânzare.

Sancțiuni și responsabilități

Nerespectarea prevederilor legale privind protejarea monumentelor istorice, precum și realizarea de intervenții neautorizate asupra acestora sau în zonele lor de protecție, constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, și se sancționează conform legislației în vigoare.

18.3 MONUMENTE ISTORICE CLASIFICATE

18.3.1. Domeniu de aplicare

Prezenta secțiune reglementează exclusiv intervențiile asupra construcției clasate ca monument istoric și asupra elementelor care fac parte integrantă din aceasta (volum, fațade, acoperiș, componente artistice, detalii constructive, amenajări istorice aferente incintei).

Zona de protecție a monumentului este reglementată distinct.

18.3.2. Intervenții admise

Sunt admise intervenții care urmăresc:

– conservarea, restaurarea și punerea în valoare a monumentului;

– consolidarea structurală;

– reparațiile necesare menținerii în stare de funcționare;

– adaptarea funcțională compatibilă cu valoarea patrimonială;

– lucrări de întreținere periodică.

Orice intervenție trebuie să respecte principiile autenticității, reversibilității și minimului necesar de intervenție.

18.3.3. Intervenții interzise

Se interzic intervențiile care:

– modifică volumetria originală fără fundamentare științifică;

– alterează proporțiile și compoziția fațadelor;

– înlocuiesc materiale istorice valoroase cu materiale incompatibile;

– suprimă elemente decorative sau componente artistice;

– modifică forma istorică a acoperișului;

– introduc goluri noi nejustificate în fațadele istorice.

Nu se admit placări ceramice, panouri compozite metalice, placări plastice, tâmplării cu profil impropriu caracterului istoric, învelitori din materiale bituminoase aparente sau culori stridente.

18.3.4. Adaptări funcționale

Schimbarea funcțiunii este permisă numai dacă:

– nu afectează substanța istorică;

– nu impune modificări structurale majore;
– nu generează compartimentări sau instalații invazive;
– permite menținerea caracterului arhitectural.

18.3.5. Elemente tehnice și instalații

Instalațiile, echipamentele tehnice, sistemele de climatizare sau producere a energiei se vor integra discret, fără afectarea elementelor arhitecturale valoroase și fără modificarea imaginii monumentului.

Traseele vizibile pe fațade istorice nu sunt admise.

18.3.6. Agresiuni asupra monumentului

Constituie agresiuni:
– intervențiile volumetrice disproporționate;
– modificarea neadecvată a pantei și formei acoperișului;
– utilizarea materialelor sau finisajelor neadecvate;
– poluarea vizuală prin reclame, inscripții sau iluminat necontrolat;
– degradarea intenționată sau prin neglijență a elementelor istorice.

Autoritatea administrației publice locale urmărește eliminarea acestor situații prin aplicarea prevederilor legale.

18.3.7 Regimul avizării

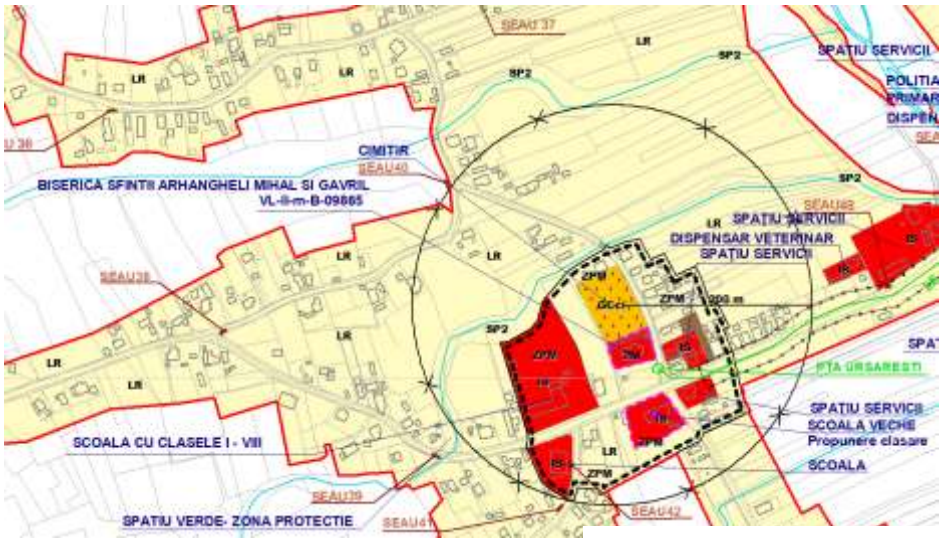
Intervențiile asupra monumentelor istorice clasificate se supun regimului de avizare prevăzut la art. 18.2 din prezentul Regulament.

18.3.8 Monumente istorice clasificate și zone de protecție aferente

Monumentele istorice clasificate de pe teritoriul comunei și zonele lor de protecție sunt cele evidențiate în Lista Monumentelor Istorice, în studiul istoric de fundamentare, în piesele desenate ale PUG și în planșele de reglementări ale prezentului regulament.

Lista monumentelor istorice clasificate și identificarea zonelor de protecție aferente se anexează prezentei secțiuni, în vederea asigurării corelării între reglementările scrise și piesele desenate și pentru aplicarea unitară a regimului de protecție.

ZONA PROTECTIE VL-II-m-B-09865 “BISERICA SFINTII ARHANGHELI MIHAL SI GAVRIL"



VL-II-m-B-09865 BISERICA SFINTII ARHANGHELI MIHAL SI GAVRIL		
ID	X(ST70)	Y(ST70)
59	431539.66	397263.93
60	431559.86	397272.34
61	431580.05	397280.75
62	431581.03	397269.98
63	431585.40	397260.81
64	431587.76	397251.67
65	431588.31	397240.15
66	431547.36	397239.33
67	431543.51	397251.63
Perimetru(m)		144
Aria(mp)		1253





ZONA PROTECTIE VL-II-m-B-09865 BISERICA SFINTII ARHANGHELI MIHAL SI GAVRIL		
ID	X(ST70)	Y(ST70)
68	431572.00	397369.28
69	431556.61	397366.27
70	431541.92	397360.26
71	431539.21	397362.75
72	431534.72	397358.19
73	431509.80	397343.44
74	431502.67	397338.65
75	431500.12	397336.94
76	431475.15	397307.25
77	431469.57	397286.91
78	431461.99	397278.73
79	431441.18	397267.34
80	431438.46	397266.17
81	431432.69	397265.45
82	431446.56	397220.15
83	431460.47	397172.79
84	431458.67	397160.70
85	431465.86	397144.48
86	431473.06	397128.26
87	431483.98	397117.98
88	431498.69	397109.83
89	431500.16	397109.10
90	431506.42	397107.48
91	431508.04	397113.74
92	431510.12	397120.81
93	431531.18	397118.99
94	431532.17	397113.24
95	431539.23	397117.11
96	431543.09	397119.22
97	431567.18	397132.41
98	431614.72	397158.45
99	431631.27	397167.66
100	431636.52	397175.06
101	431666.97	397189.41
102	431682.76	397197.48
103	431675.50	397209.13
104	431665.43	397256.09
105	431655.56	397279.18
106	431661.90	397281.89
107	431651.76	397301.21
108	431648.28	397305.60
109	431643.89	397302.13
110	431633.13	397331.68
111	431627.60	397342.94
112	431608.53	397333.05
113	431596.60	397354.85
114	431583.05	397348.59
115	431578.57	397356.97
Perimetru(m)		840
Aria(mp)		41791

ZONA PROTECTIE VL-II-m-B-09714 BISERICA DE LEMN “ADORMIREA MAICII DOMNULUI"

VL-II-m-B-09714 BISERICA DE LEMN “ADORMIREA MAICII DOMNULUI”		
ID	X(ST70)	Y(ST70)
1	432685.25	396538.46
2	432690.61	396534.10
3	432709.51	396518.71
4	432720.24	396528.81
5	432715.96	396533.71
6	432712.66	396541.74
7	432719.08	396543.16
8	432719.08	396543.16
9	432717.59	396549.91
10	432718.11	396546.49
11	432717.59	396549.91
12	432704.75	396547.08
13	432702.82	396555.69
14	432691.20	396548.34
15	432681.02	396541.91

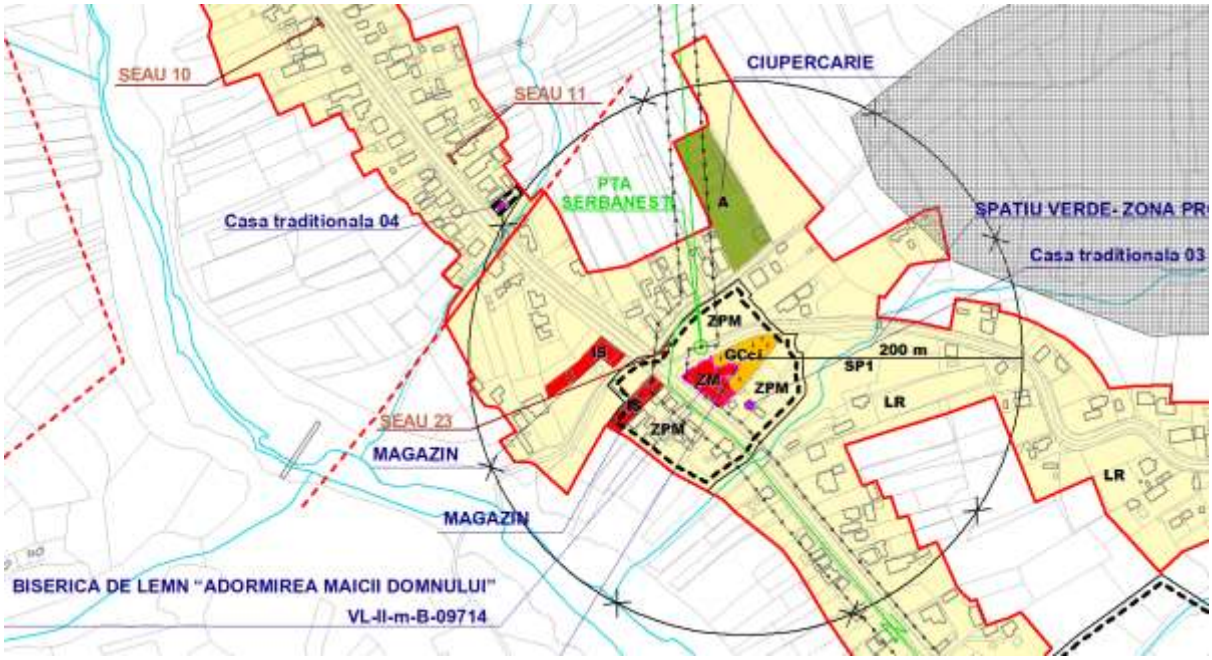
Perimetru(m)	131
Arie(mp)	740





ZONA PROTECTIE VL-II-m-B-09714 BISERICA DE LEMN “ADORMIREA MAICII DOMNULUI		
ID	X(ST70)	Y(ST70)
16	432663.50	396556.81
17	432681.57	396581.53
18	432691.45	396590.45
19	432696.72	396593.82
20	432706.38	396599.77
21	432722.30	396611.20
22	432731.96	396599.94
23	432729.85	396598.14
24	432735.23	396592.34
25	432738.71	396589.07
26	432741.34	396585.40
27	432744.32	396581.73
28	432755.04	396571.90
29	432764.68	396572.31
30	432762.78	396566.11
31	432763.81	396562.04
32	432765.33	396559.25
33	432768.34	396557.83
34	432769.25	396552.68
35	432769.18	396546.67
36	432769.06	396541.96
37	432769.48	396539.43
38	432771.09	396535.28
39	432771.13	396529.59
40	432768.60	396525.61
41	432765.37	396522.04
42	432762.72	396518.56
43	432750.64	396506.26
44	432737.38	396492.76
45	432729.93	396481.01
46	432706.65	396465.33
47	432701.72	396468.69
48	432694.72	396473.61
49	432684.38	396481.39
50	432663.07	396485.21
51	432646.34	396501.61
52	432632.98	396513.88
53	432640.21	396522.54
54	432627.43	396535.35
55	432636.46	396544.87
56	432640.88	396548.91
57	432647.59	396553.28
58	432650.47	396555.03

Perimetru(m)	446
Arie(mp)	12054



18.4 CONSTRUCTIILE CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI ISTORICA

18.4.1 Domeniu de aplicare

Prezenta secțiune se aplică imobilelor identificate prin studiul istoric, studiile de fundamentare sau prin documentația de urbanism ca având valoare arhitecturală, istorică, ambientală ori identitară locală și propuse spre clasare. De la data aprobării prezentului Regulament, aceste imobile se tratează ca monumente istorice, fiind supuse regimului de protecție și intervenție prevăzut pentru acestea.

18.4.2 Obiectivul protecției

Protecția acestor clădiri urmărește conservarea fondului construit valoros care contribuie la identitatea locală, la coerența imaginii construite și la păstrarea caracterului istoric sau tradițional al așezării. Reglementările au ca scop prevenirea alterării, degradării sau desființării nejustificate a acestor imobile și menținerea elementelor care le conferă valoare arhitecturală și ambientală.

18.4.3 Regimul intervențiilor admise

Sunt admise intervenții care urmăresc:
– întreținerea curentă și reparațiile necesare;
– conservarea și punerea în valoare a elementelor valoroase;
– consolidarea structurală;
– restaurarea și reabilitarea compatibilă cu caracterul clădirii;
– adaptarea funcțională, în măsura în care nu afectează valorile arhitecturale și ambientale;
– modernizarea tehnică discretă, realizată fără alterarea expresiei clădirii.

Intervențiile vor urmări păstrarea volumetriei, a compoziției fațadelor, a formei acoperișului, a ritmului și proporției golurilor, a materialelor și a detaliilor valoroase existente.

18.4.4 Intervenții interzise

Se interzic:

– desființarea totală sau parțială nejustificată a clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală;

– modificarea volumetriei, a regimului de înălțime sau a formei acoperișului într-un mod incompatibil cu caracterul imobilului;

– alterarea compoziției fațadelor și a raportului plin-gol;

– închiderea sau transformarea abuzivă a prispei, cerdacului, foișorului sau a altor elemente caracteristice;

– înlocuirea materialelor tradiționale sau compatibile cu materiale improprii;

– folosirea unor tâmplării, finisaje, culori sau detalii decorative care denaturează imaginea clădirii;

– amplasarea pe fațade a instalațiilor, echipamentelor sau traseelor aparente cu impact vizual negativ;

– placările cu materiale sintetice, reflectante sau improprii caracterului clădirii.

18.4.5 Desființarea clădirilor

Desființarea clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală propuse spre clasare este admisă numai în situații excepționale, temeinic justificate tehnic, pe baza unei documentații care să demonstreze imposibilitatea conservării și numai cu respectarea procedurilor legale și a avizelor necesare. Starea avansată de degradare, produsă prin lipsa de întreținere, nu constituie în sine temei suficient pentru desființare.

18.4.6 Lucrări asupra elementelor valoroase

Elementele constructive și decorative cu valoare arhitecturală sau ambientală, precum soclurile, tâmplăriile valoroase, ancadramentele, streașinile, învelitorile tradiționale, prispele, foișoarele, cerdacurile, decorațiile de fațadă și împrejmuirile istorice sau compatibile, se vor conserva, repara și, după caz, restaura. Înlocuirea acestora este admisă numai atunci când starea fizică o impune și numai cu soluții compatibile ca material, formă, proporție și expresie.

18.4.7 Adaptări funcționale și echipare tehnică

Schimbarea funcțiunii este permisă numai dacă nu afectează organizarea spațială valoroasă, caracterul clădirii și imaginea acesteia în spațiul public. Echipamentele tehnice, instalațiile și sistemele pentru creșterea performanței energetice se vor integra discret, fără afectarea elementelor arhitecturale valoroase și fără alterarea expresiei clădirii. Traseele aparente și amplasările vizibile dinspre spațiul public nu sunt admise.

18.4.8 Regimul de protecție urbanistică

Până la eventuala clasare, Clădirile cu valoare arhitecturală și istorică se tratează, din punct de vedere al protecției și al regimului intervențiilor urbanistice, ca monumente istorice. Asupra acestora se aplică în mod corespunzător regimul de intervenție, restricțiile și condițiile de protecție prevăzute în prezentul Regulament pentru monumentele istorice clasificate și pentru zona de protecție a acestora.

18.4.9 Lista clădirilor cu valoare arhitecturală și istorica propuse spre clasare

ID	ST70	Foto	Descriere
Casa tradionala 1	433613.43 394630.32	 	Pe plan dreptunghiular, construcţia este aşezată latura îngustă la stradă şi din punct de vedere tipologic poate fi încadrată locuinței vâlcene cu soclu. Casa este construită din cărămidă şi lemn.Pridvorul de desfăşoară pe o latura şi are parapet traforat din lemn. Faţadele prezintă elemente de decor sub formă de bosaje din tencuială la colţuri şi mici casete deasupra ferestrelor. Acoperişul este în patru ape şi cu învelitoarea din tablă.
Casa tradionala 2	433328.22 394874.74	 	Pe plan dreptunghiular, construcţia este aşezată latura îngustă la stradă şi din punct de vedere tipologic poate fi încadrată locuinței vâlcene cu soclu. Casa este construită din cărămidă şi lemn.Pridvorul de desfăşoară pe o latura şi are parapet traforat din lemn. Faţadele

ID	ST70	Foto	Descriere
			prezintă elemente de decor sub formă de bosaje din tencuială la colţuri şi mici casete deasupra ferestrelor. Acoperişul este în două ape şi cu învelitoarea din ţiglă.
Casa tradionala 3	432730.06 396520.74		Casa este construită din cărămidă şi lemn.Pridvorul de desfăşoară pe o latura şi are parapet traforat din lemn. Faţadele prezintă elemente de decor sub formă de bosaje din tencuială la colţuri şi mici casete deasupra ferestrelor. Acoperişul este în patru ape şi cu învelitoarea din tablă.
Casa tradionala 4	432551.06 396667.09		Aceasta are plan dreptunghiular şi este poziţionată cu faţa spre curte. Casa este construită din paiantă şi lemn; Casa are un mic soclu cu bolovani de râu. Acoperişul este în patru ape şi cu învelitoarea din ţiglă.

ID	ST70	Foto	Descriere
			
Casa tradionala 5	432338.76 396925.69		Aceasta are plan dreptunghiular şi este poziţionată cu faţa spre drum. Casa este construită din paiantă şi lemn; Casa are un mic soclu cu bolovani de râu. Acoperişul este în patru ape şi cu învelitoarea din ţiglă. Cu pridvor.
Casa tradionala 6	432318.94 396986.93		Pe plan dreptunghiular, construcţia este aşezată latura îngustă la stradă şi din punct de vedere tipologic poate fi încadrată locuinţei vâlcene cu soclu. Casa este construită din cărămidă şi lemn.Pridvorul de desfăşoară pe două laturi şi are parapet traforat din lemn. Faţadele prezintă elemente de decor sub formă de bosaje din tencuială la colţuri şi mici casete deasupra ferestrelor. Acoperişul este în patru ape şi cu

ID	ST70	Foto	Descriere
			învelitoarea din tablă.
Casa tradionala 7	432314.16 396999.71		Aceasta are plan dreptunghiular şi este poziționată cu fața spre drum. Casa este construită din paiantă şi lemn; Acoperişul este în patru ape şi cu învelitoarea din sindrila lemn. Cu semisubsol.
Casa tradionala 8	431844.75 397820.72		Pe plan dreptunghiular, construcţia este aşezată latura îngustă la stradă şi din punct de vedere tipologic poate fi încadrată locuinței vâlcene cu soclu. Casa este construită din cărămidă şi lemn.Pridvorul de desfăşoară pe două laturi şi are parapet traforat din lemn. Faţadele prezintă elemente de decor sub formă de bosaje din tencuială la colţuri şi mici casete deasupra ferestrelor. Acoperişul este în două ape şi cu învelitoarea din tablă.
Casa tradionala 9	432388.42 398143.49		Aceasta are plan dreptunghiular şi este poziționată cu fața spre drum. Casa este construită din paiantă şi lemn; Casa are un mic soclu cu bolovani de râu. Acoperişul

ID	ST70	Foto	Descriere
			este în patru ape şi cu învelitoarea din ţiglă.
Casa tradionala 10	431928.14 397892.03		Aceasta are plan dreptunghiular şi este poziționată cu fața spre drum. Casa este construită din paiantă şi lemn; Casa are un mic soclu cu bolovani de râu. Acoperişul este în patru ape şi cu învelitoarea din tabla.
Casa tradionala 11	432587.43 398237.72		Aceasta are plan dreptunghiular şi este poziționată cu aterala spre drum. Casa este construită din paiantă şi lemn; Casa are un mic soclu cu bolovani de râu. Acoperişul este în patru ape şi cu învelitoarea din ţiglă.
Scoala Veche Fosta Casa Radescu	431587.99 397194.34		Construcția a fost ridicată în anul 1902 din cărămidă şi cu învelitoarea din şiţă, Starea ei de conservare de acum este proastă şi prezintă modificări, reversibile, însă ea mai păstrează în mare parte proporțiile armonioase originare şi linta arhitecturală.

18.5 SITURI ARHEOLOGICE CLASIFICATE SAU PROPUSE SPRE CLASARE

18.5.1 Încadrare și regim juridic

În categoria zonelor protejate din intravilan și extravilan intră:

– siturile arheologice clasate și înscrise în Lista Monumentelor Istorice;

– siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național;

– siturile arheologice propuse spre clasare în urma studiilor de specialitate;

– zonele cu patrimoniu arheologic reperat;

– zonele cu potențial arheologic evidențiat întâmplător.

Regimul de protecție al siturilor arheologice se aplică indiferent de regimul de proprietate asupra terenurilor. Delimitarea siturilor și a zonelor de protecție aferente se stabilește prin documentațiile și studiile de specialitate aprobate potrivit legii și se preia în prezentul Regulament.

18.5.2 Definirea patrimoniului arheologic

Patrimoniul arheologic cuprinde:

– siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național și în Lista Monumentelor Istorice;

– terenurile cu patrimoniu arheologic reperat;

– bunurile mobile, obiectele și urmele manifestărilor umane descoperite în sol, subsol sau sub apă;

– structurile arheologice supraterane, subterane sau subacvatice.

18.5.3 Intervenții admise

În cadrul siturilor arheologice și al zonelor de protecție ale acestora, orice intervenție este admisă numai în condițiile legii și numai pe baza avizului autorității competente în domeniul patrimoniului cultural.

Cercetarea arheologică se efectuează numai în condițiile legii, de către specialiști și instituții atestate, pe baza autorizației emise de autoritatea competentă.

18.5.4 Intervenții admise cu condiționări

Emiterea autorizației de construire pentru terenurile situate în zone cu patrimoniu arheologic se face numai cu respectarea avizului emis de autoritatea competentă în domeniul patrimoniului cultural.

Prin aviz pot fi stabilite, după caz:

– cercetare arheologică preventivă;

– diagnostic arheologic;

– supraveghere arheologică;

– măsuri de protejare, conservare sau valorificare a patrimoniului arheologic;

– condiții speciale privind amplasarea, executarea, limitarea, modificarea sau etapizarea lucrărilor.

Cercetările arheologice preventive sau supravegherea arheologică pot fi impuse, după caz, pentru lucrări care afectează solul sau subsolul, inclusiv pentru:

– construcții și extinderi;
– rețele tehnico-edilitare;
– drumuri și alte infrastructuri;
– foraje și studii geotehnice;
– exploatări de cariere sau balastiere;
– amenajări funciare;
– amplasarea de relee sau echipamente tehnice;
– orice alte intervenții care pot afecta patrimoniul arheologic.

18.5.5 Descoperiri arheologice întâmplătoare

În cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare, lucrările se suspendă de drept, iar titularul lucrării și autoritatea administrației publice locale au obligația de a înștiința de îndată autoritatea competentă în domeniul patrimoniului cultural.

Până la stabilirea măsurilor de specialitate, terenul afectat se supune regimului de protecție temporară. Măsurile ulterioare privind cercetarea, conservarea, protejarea, continuarea sau modificarea intervenției se stabilesc de autoritățile competente, potrivit legii.

18.5.6 Obligațiile proprietarilor

Proprietarii sau titularii altor drepturi reale asupra terenurilor în care se află situri arheologice au obligația de a permite accesul personalului autorizat pentru cercetare, protecție și supraveghere, în condițiile legii.

Pentru perioada desfășurării cercetărilor arheologice se aplică dispozițiile legale privind despăgubirile, după caz.

18.5.7 Regimul terenurilor agricole situate în extravilan

Înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan pe care sunt localizate situri arheologice sau zone cu patrimoniu arheologic reperat se face numai în condițiile și cu avizele prevăzute de lege.

În cazul siturilor arheologice se aplică și dispozițiile legale privind protejarea monumentelor istorice.

18.5.8 Reguli de protecție

Pe terenurile cu patrimoniu arheologic reperat sau cu potențial arheologic semnalat:

– se interzic lucrările de construire înainte de îndeplinirea procedurilor și obligațiilor stabilite prin avizele autorităților competente;

– se interzic intervențiile asupra solului și subsolului care pot afecta patrimoniul arheologic fără cercetare sau supraveghere de specialitate, atunci când acestea sunt impuse prin aviz;

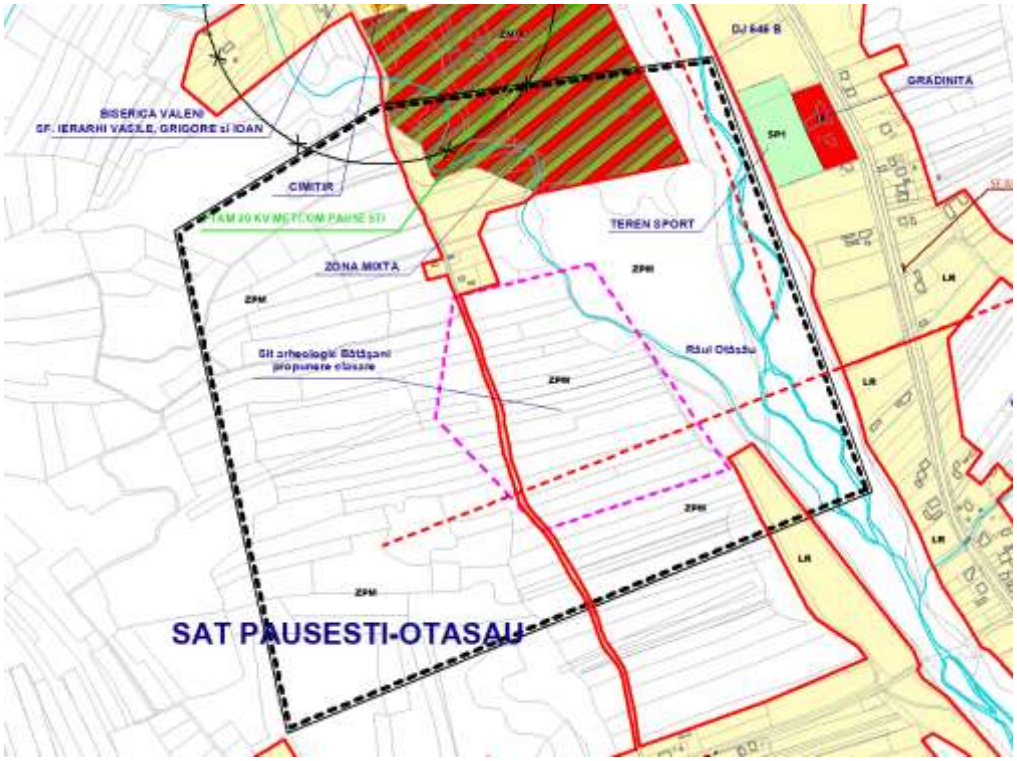
– în cazul descoperirii de vestigii, lucrările se opresc imediat și se notifică autoritățile competente;

– în situația identificării unor vestigii de importanță deosebită, măsurile de conservare, protejare in situ, cercetare ori modificare a soluției de investiție se stabilesc de autoritățile competente, potrivit legii.

18.5.9 Lista siturilor arheologice

Lista siturilor arheologice clasate sau propuse spre clasare este următoarea:

ZONA PROTECTIE Situl arheologic de la Păuşeşti, punct Bătăşani
PROPUS PENTRU CLASARE



Situl arheologic de la Păuşeşti punct Bătăşani PROPUS PENTRU CLASARE		
ID	X(ST70)	Y(ST70)
116	431279.83	398167.57
117	431123.93	398130.06
118	431102.75	397993.24
119	431224.71	397865.36
120	431436.29	397934.36
Perimetru(m)		979
Arie(mp)		62289

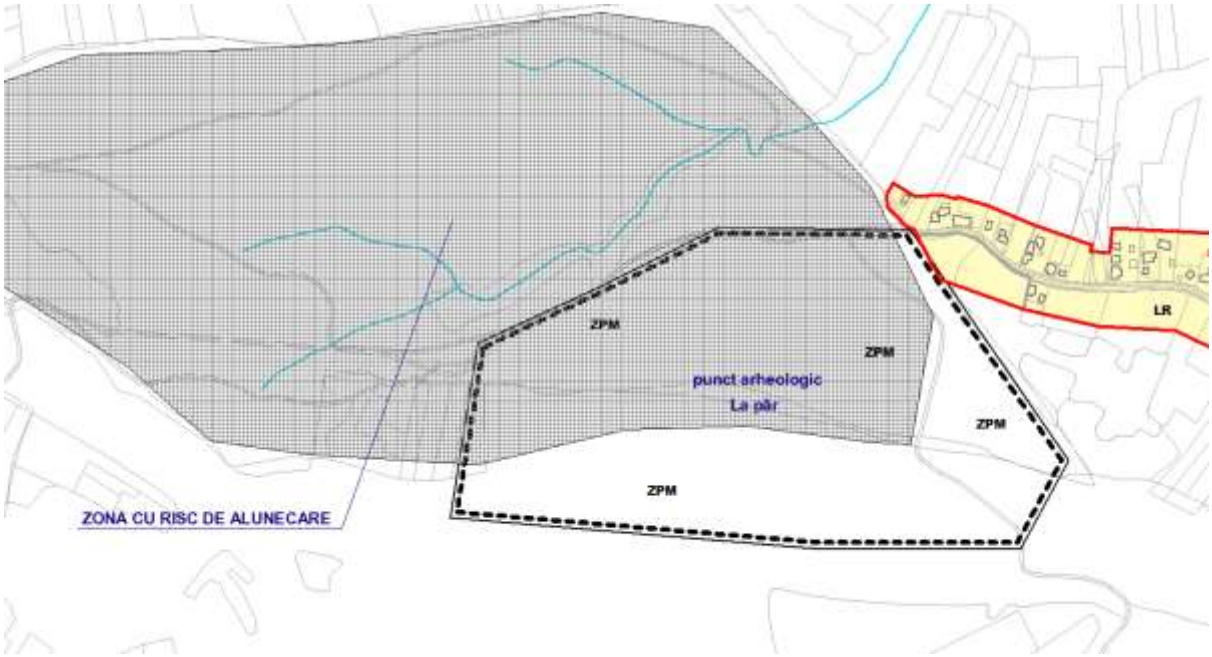




ZONA PROTECTIE Situl arheologic de la Păuşeşti punct Bătăşani PROPUS PENTRU CLASARE		
ID	X(ST70)	Y(ST70)
121	431416.46	398403.14
122	431038.62	398348.30
123	430806.55	398204.84
124	430934.37	397635.17
125	431598.73	397909.45
Perimetru(m)		2483
Arie(mp)		396126



ZONA PROTECTIE Punct ”LA PĂR”, sat Buzdugan

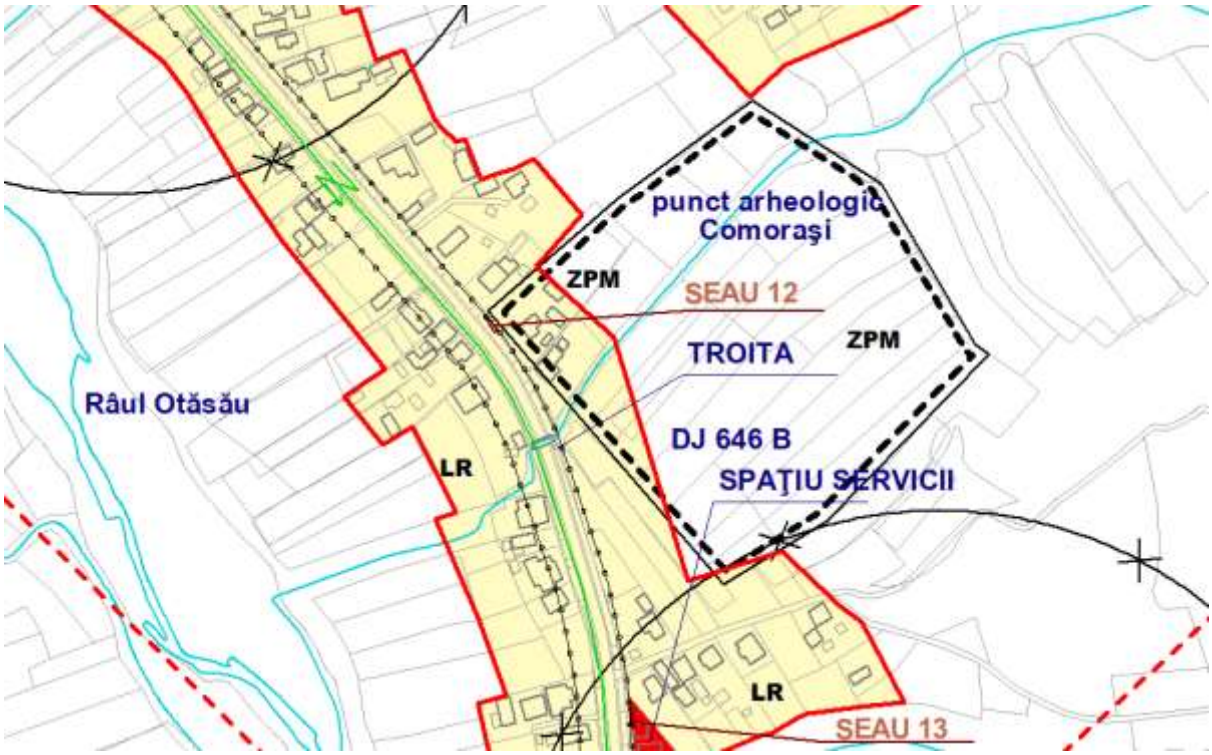


ZONA PROTECTIE Punct ”LA PĂR”, sat Buzdugan		
ID	X(ST70)	Y(ST70)
134	430872.82	395784.64
135	430977.17	395833.29
136	431076.73	395882.88
137	431239.07	395880.11
138	431372.40	395686.17
139	431331.81	395611.73
140	431165.02	395610.93
141	430849.11	395637.71
Perimetru(m)		1342
Arie(mp)		108692





ZONA PROTECTIE Punct "Comoraşi" , sat Cernelele"



ZONA PROTECTIE Punct "Comoraşi", sat Cernelele		
ID	X(ST70)	Y(ST70)
126	432905.09	396300.45
127	432965.19	396352.64
128	433027.88	396398.31
129	433087.88	396359.69
130	433131.67	396284.84
131	433138.19	396280.46
132	433062.52	396202.65
133	433014.65	396173.03
Perimetru(m)		656
Arie(mp)		28652







18.6 INTERVENTIILE URBANISTICE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR (EXISTENTE SAU VIITOARE) SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE A MONUMENTELOR ISTORICE (ZPM

18.6.1. Principii de intervenție

Intervențiile asupra construcțiilor existente sau propuse în interiorul ZPM se vor fundamenta pe respectarea caracterului istoric, arhitectural și urbanistic al cadrului construit, urmărind:

– integrarea volumetrică în scara dominantă a frontului;
– menținerea coerenței imaginii urbane;
– evitarea discontinuităților morfologice;
– conservarea relației dintre spațiul public și fronturile construite.

18.6.2. Reguli privind utilizările

Sunt permise exclusiv funcțiuni compatibile cu caracterul zonei și care nu generează:
– poluare vizuală, fonică sau funcțională;
– trafic suplimentar nejustificat;
– activități productive sau depozitări vizibile din spațiul public;
– disfuncționalități în structura urbană existentă.

Conversiile funcționale se admit numai în măsura în care nu afectează echilibrul funcțional al zonei și nu impun modificări structurale sau volumetrice incompatibile.

18.6.3. Reguli privind volumetria și regimul de înălțime

Construcțiile noi sau extinderile:
– se vor încadra în scara și proporțiile dominante ale frontului;
– nu vor genera volume dominante sau concurente față de fondul construit valoros;
– vor respecta coerența cornișei și a pantei acoperișurilor din context.

18.6.4. Reguli privind amplasarea

Intervențiile vor respecta alinierea și modul tradițional de ocupare a parcelei.
Se interzic:
– retrageri sau avansări care alterează continuitatea frontului;
– calcane vizibile în relație directă cu spațiul public;
– fragmentări suplimentare ale parcelelor cu valoare istorică.

18.6.5. Reguli privind expresia arhitecturală

Construcțiile noi, extinderile și intervențiile asupra clădirilor existente vor asigura integrarea armonioasă în caracterul arhitectural și urbanistic al zonei, prin respectarea scării dominante, a proporțiilor, a tipologiilor constructive și a relației tradiționale dintre volum, acoperiș și spațiul public.

Se impune o arhitectură coerentă, echilibrată și proporțională, evitând soluțiile care generează discontinuități morfologice sau vizuale în cadrul construit.

Nu sunt admise:

– volumetrii fragmentate excesiv, cu turnuri, turnulețe, foișoare supradimensionate sau suprastructuri decorative fără fundamentare tipologică locală;

– acoperișuri cu ruperi multiple de pantă, coame suprapuse, pante asimetrice sau elemente decorative aplicate artificial;

– utilizarea ornamenticii abundente, a simbolisticii decorative supradimensionate sau a elementelor inspirate din stiluri arhitecturale străine contextului local;

– construcții cu masivitate sau înălțime disproporționată față de scara dominantă a zonei;

– utilizarea culorilor saturate, contrastante sau a combinațiilor cromatice agresive;

– finisaje reflectante, materiale industriale aparente sau soluții de fațadă incompatibile cu specificul local;

– porți și împrejmuiri cu panouri ornamentale masive, simboluri aplicate de mari dimensiuni, finisaje metalice lucioase sau cromatică ostentativă.

Se interzice promovarea unei arhitecturi demonstrative sau ostentative, caracterizată prin supradimensionare volumetrică, abundență decorativă, simbolistică explicită sau intenția de dominare vizuală a cadrului construit.

Arhitectura construcțiilor noi va avea caracter sobru, proporțional, cu volum simplu și expresie adaptată tipologiilor tradiționale locale sau unei arhitecturi contemporane integrate discret și armonios în context.

Pentru autorizare, autoritatea publică poate solicita studii de inserție urbană, simulări volumetrice sau documentații grafice justificative care să demonstreze integrarea soluției propuse în cadrul existent.

18.6.6. Reguli privind echiparea tehnică

Instalațiile și echipamentele tehnice se vor integra discret, fără afectarea fațadelor vizibile din spațiul public.

Branșamentele și rețelele noi se vor realiza, pe cât posibil, îngropat.

18.6.7. Regim procedural

Autorizarea executării lucrărilor de construire sau desființare pentru imobilele situate în interiorul ZPM se realizează numai în baza unei documentații tehnice elaborate conform legii și avizate potrivit regimului prevăzut la art. 18.2 din prezentul Regulament.

19. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ

Zonele de protecție sanitară se instituie în jurul unităților agrozootehnice, stațiilor de epurare, instalațiilor de alimentare cu apă, depozitelor de deșeuri și altor obiective cu impact asupra sănătății populației, conform Ordinului nr. 1378/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

19.1. Zonele de protecție sanitară a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni)

Se vor respecta următoarele măsuri minime:

– amplasarea fântânilor la cel puțin 10,00 m de orice sursă posibilă de poluare;

– amenajarea captărilor în amonte de orice sursă de poluare;

– împrejmuirea pe o rază de 3,00 m;

– taluzarea terenului din jur, în pantă spre exterior și cimentarea acestuia.

19.2. Captări din cursuri de apă

Zona de protecție sanitară cu regim sever va avea următoarele dimensiuni minime:

a) 100 m în amonte de priză;

b) 25 m în aval de ultimele lucrări componente ale prizei;

c) 25 m lateral, de o parte și de alta a prizei.

În situațiile în care dimensiunea laterală nu poate fi respectată, se vor executa lucrări compensatorii.

19.3. Captări din lacuri

Zona de protecție sanitară cu regim sever va avea următoarele dimensiuni minime, măsurate la nivelul minim de exploatare al captării:

a) 100 m radial, pe apă, față de locul punctului de captare;

b) 25 m radial, pe malul unde este situată priza.

Pentru lacurile și nămolurile terapeutice, zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde întreaga suprafață a apei lacului și o fâșie de 5 m lățime pe mal, în jurul lacului.

19.4. Protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile și instalațiile de alimentare cu apă se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

a) stații de pompare – 10 m de la zidurile exterioare;

b) instalații de tratare – 20 m de la zidurile exterioare;

c) rezervoare îngropate – 20 m de la zidurile exterioare;

d) aducțiuni – 10 m de la generatoarele exterioare;

e) alte conducte din rețelele de distribuție – 3 m.

19.5. Distanțe minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și unități generatoare de disconfort și riscuri asupra sănătății populației:

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: . . . . . 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: . . . . . 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: . . . . . 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: . . . . . 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: . . . . . 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: . . . . . 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: . . . . . 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: . . . . . 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: . . . . . 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: . . . . . 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: . . . . . 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: . . . . . 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: . . . . . 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: . . . . . 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: . . . . . 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: . . . . . 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: . . . . . 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: . . . . . 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: . . . . . 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: . . . . . 50 m
22. Spitale veterinare: . . . . . 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: . . . . . 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: . . . . . 100 m
25. Abatoare . . . . . 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: . . . . 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: . . . . . 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservesc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: . . . . . 500 m

29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: . . . . . 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: . . . . . 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone . . . . . 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone . . . . . 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: . . . . . 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): . . . . . 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise:. . . . 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: . . . . . 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: . . . . . 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . . . 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . . . 500 m
40. Crematorii umane: . . . . . 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: . . . . . 200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane . . . . . 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: . . . . . 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri . . . . . 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: . . . . . 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) . . . . . 1.000 m
47. Parcuri eoliene: . . . . . 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: . . . . . 200 m
49. Rampe de transfer deșeuri . . . . . 200 m.

19.6. Intersecția rețelelor de apă și canalizare

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau ape minerale cu rețelele de canalizare:

– aducțiunea de apă se amplasează deasupra canalului;

– distanță minimă verticală: 0,40 m;

– pe o lungime de 5 m de o parte și de alta a intersecției, aducțiunile se execută din tuburi metalice;

– dacă rețelele sunt la mai puțin de 3 m, rețeaua de apă va fi amplasată mai sus, cu respectarea adâncimii minime împotriva înghețului;

– în cazuri obiective, se adoptă măsuri speciale pentru prevenirea exfiltrării apelor uzate.

19.7. Regim hidrogeologic

Pentru captările de apă potabilă cu debite ≥ 5 l/s, studiile hidrogeologice pentru instituirea zonelor de protecție se elaborează în cadrul Administrației Naționale „Apele Române” – Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor – Laboratorul de studii și cercetări hidrogeologice.

Pentru captările < 5 l/s, studiile vor fi expertizate de aceeași instituție.

19.7.1. Construcții hidrotehnice și lucrări de gospodărire a apelor

În categoria construcțiilor hidrotehnice intră: baraje, diguri, acumulări permanente sau temporare, lacuri de agrement, prize de apă, descărcătoare, canale de aducțiune și evacuare, stații de pompare, lucrări de regularizare a cursurilor de apă, lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

Pentru acestea se instituie zone de protecție și siguranță conform legislației în domeniul gospodăririi apelor.

În zonele de protecție ale barajelor și acumulărilor sunt interzise:

– realizarea de construcții permanente sau temporare fără avizul administratorului lucrării și al autorității competente în domeniul apelor;

– depozitări de materiale, deșeuri sau substanțe poluante;

– lucrări de terasament care pot afecta stabilitatea taluzurilor sau siguranța construcției;

– modificarea profilului natural al terenului fără studii și avize de specialitate.

Autorizarea construcțiilor în vecinătatea lucrărilor hidrotehnice se face numai pe baza avizului Administrației Naționale „Apele Române” și, după caz, al administratorului barajului sau acumulării.

19.7.2. Lacuri naturale sau artificiale

În jurul lacurilor naturale sau al acumulărilor artificiale se instituie:

– zonă de protecție a malului, stabilită prin studii hidrologice și prin avizul autorității competente;

– interdicția edificării construcțiilor în zona de protecție și în zonele cu risc de inundabilitate;

– interdicția deversării apelor uzate sau a depozitării deșeurilor.

Pentru amenajările de agrement pe malurile lacurilor este obligatorie respectarea cotei maxime de retenție și a zonei de siguranță stabilite prin documentații tehnice avizate.

19.7.3. Baraje și acumulări

În zona de siguranță a barajelor și acumulărilor:

– sunt interzise lucrările care pot afecta structura de rezistență sau exploatarea în siguranță a obiectivului;

– orice intervenție este condiționată de acordul administratorului lucrării;

– se interzice realizarea de construcții în zonele potențial inundabile stabilite prin hărți de hazard și risc la inundații.

19.7.4. Amenajări de îmbunătățiri funciare – ANIF

Canalele de irigații, desecare-drenaj, stațiile de pompare și celelalte lucrări de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF beneficiază de zone de protecție tehnică.

În aceste zone:

– este interzisă construirea fără avizul administratorului;

– se interzice obturarea, acoperirea sau devierea canalelor fără documentație tehnică aprobată;

– se interzice plantarea de arbori pe coronamentul digurilor sau în zona de protecție a canalelor;

– este interzisă amplasarea de construcții, împrejmuiri sau platforme care pot afecta accesul pentru exploatare și intervenții.

Lățimea zonelor de protecție ale canalelor de irigații și desecare se stabilește conform normativelor tehnice specifice și avizului administratorului lucrării.

19.7.5. Condiționarea autorizării

Orice investiție situată în vecinătatea sau în zona de protecție a lucrărilor hidrotehnice și a amenajărilor ANIF se autorizează numai pe baza avizului emis de:

– Administrația Națională „Apele Române”;

– administratorul lucrării hidrotehnice sau al amenajării de îmbunătățiri funciare;

– alte autorități competente, după caz.

În caz de conflict între reglementările zonei funcționale și regimul de protecție al lucrărilor hidrotehnice, prevalează reglementarea mai restrictivă.

20. ZONE DE PROTECȚIE A HABITATELOR NATURALE(THab)

20.1 Delimitare și regim

Pe teritoriul administrativ al comunei PĂUȘEȘTI nu sunt delimitate zone de protecție a habitatelor naturale și nu sunt instituite arii naturale protejate sau situri Natura 2000.

În consecință, prin prezentul Plan Urbanistic General și prin prezentul Regulament Local de Urbanism nu se instituie subzona funcțională THab și nu se aplică un regim distinct de protecție pentru habitate naturale.

Prevederea are caracter de clarificare a verificării efectuate asupra regimului habitatelor naturale și Natura 2000 și nu instituie restricții urbanistice suplimentare față de cele prevăzute prin prezentul Regulament pentru protecția mediului, cursuri de apă, spații verzi, riscuri naturale și zone de protecție.

21. ZONE CU RISCURI NATURALE

Zonele cu riscuri naturale cuprind suprafețele identificate pe teritoriul administrativ al UAT ca fiind expuse unor procese naturale cu potențial de afectare a construcțiilor, infrastructurii și siguranței populației, precum alunecări de teren, eroziuni, inundații, scurgeri torențiale, exces de umiditate, tasări diferențiale sau alte fenomene geomorfologice și hidrologice.

Delimitarea acestora este evidențiată în planșele de Reglementări Urbanistice, pe baza studiilor geotehnice, hidrologice și a datelor furnizate de instituțiile competente. Regimul instituit are caracter de servitute de utilitate publică și se aplică indiferent de încadrarea funcțională a terenului.

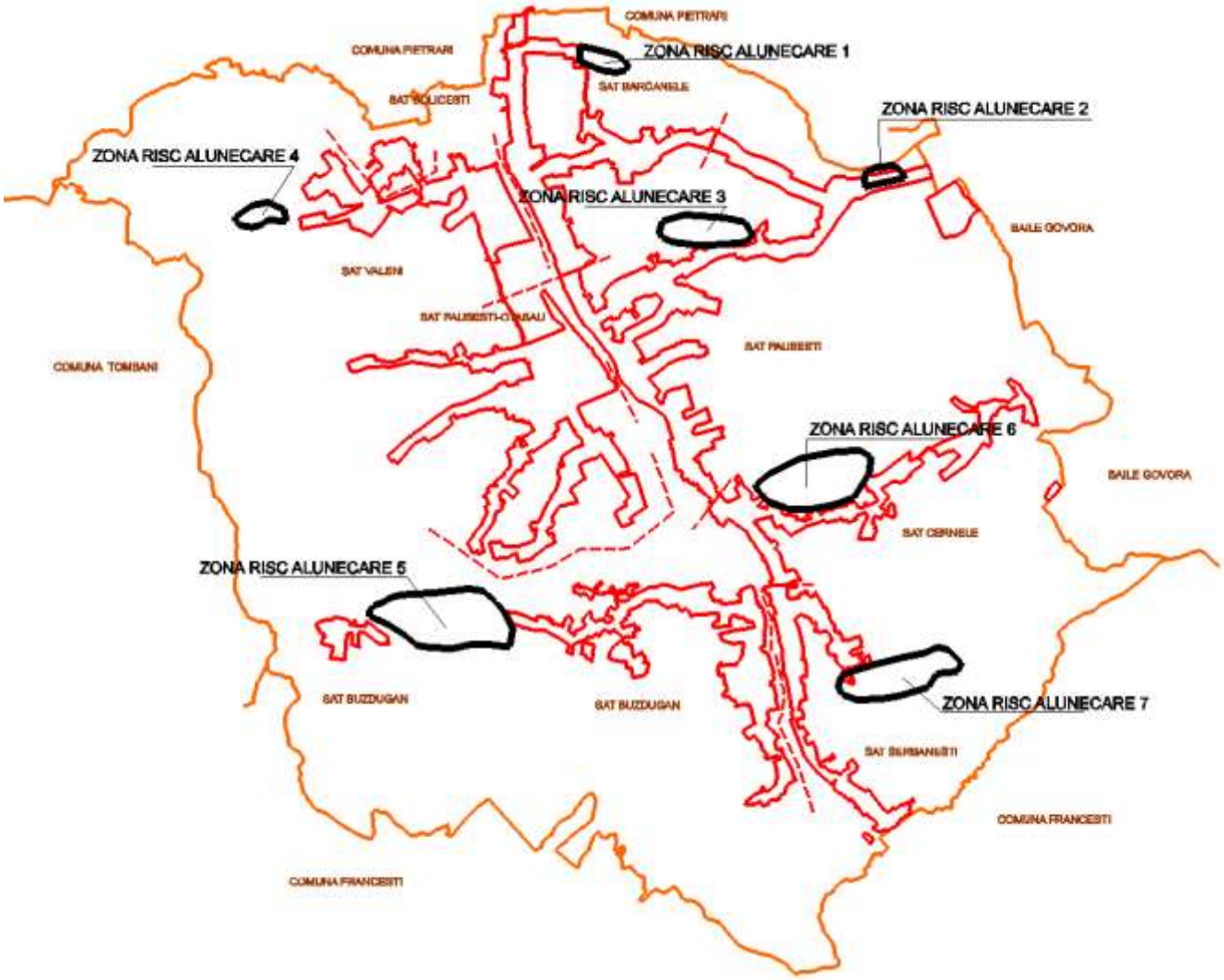
În zonele cu risc natural major este interzisă amplasarea construcțiilor permanente sau temporare, cu excepția lucrărilor destinate prevenirii, diminuării sau eliminării riscului.

În zonele cu risc natural redus sau moderat, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea unor studii geotehnice și/sau hidrologice detaliate, care să stabilească nivelul de risc și măsurile tehnice obligatorii pentru reducerea acestuia.

Pentru zonele inundabile, autorizarea este condiționată de respectarea cotelor de siguranță, de neafectarea secțiunii de scurgere a apelor și de obținerea avizului autorității competente în domeniul gospodăririi apelor.

Pentru zonele cu instabilitate a terenului sunt obligatorii măsuri de stabilizare, drenare și protecție a versanților, fiind interzise excavațiile necontrolate, depozitările de materiale sau intervențiile care modifică regimul natural al apelor.

În cazul suprapunerii peste alte zone funcționale sau zone de protecție, se aplică reglementarea cea mai restrictivă. Autorizarea executării lucrărilor de construire se realizează numai în baza documentațiilor tehnice fundamentate pe studii de specialitate avizate conform legislației în vigoare.



În zonele cu risc ridicat de alunecare, identificate în studiul de fundamentare ca zonele 3, 6 și 7, se instituie interdicție de construire, cu menținerea utilizărilor compatibile cu stabilitatea terenului, respectiv utilizări agricole, forestiere, plantații cu rol de protecție, lucrări de drenaj, consolidare și stabilizare. În aceste areale nu se admit construcții noi cu caracter permanent, extinderi care sporesc încărcarea versantului, umpluturi necontrolate, tăieri de taluz, platforme betonate extinse sau modificări ale scurgerii naturale a apelor.

În zonele cu risc mediu de alunecare, identificate ca zonele 1, 2, 4 și 5, construirea se va admite numai condiționat. Autorizarea va fi posibilă doar pe baza unor studii geotehnice detaliate, întocmite pentru amplasamentul concret, și a unor proiecte care includ măsuri de stabilizare, drenaj, colectare controlată a apelor pluviale și soluții constructive adaptate terenului. Nu se admit intervenții care modifică regimul de scurgere a apelor, sporesc încărcarea terenului sau reduc capacitatea de evacuare a apelor de pe versanți.

22. ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURI TEHNICE

Zonele de protecție față de infrastructurile tehnice reprezintă suprafețele de teren afectate de servituți legale instituite pentru protejarea, funcționarea în siguranță și întreținerea rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare de interes public.

Aceste zone se instituie în lungul și în jurul infrastructurilor existente sau propuse prin PUG, inclusiv:

– rețele electrice aeriene și subterane de joasă, medie și înaltă tensiune;– conducte de transport și distribuție gaze naturale;

– conducte de transport țiței, produse petroliere sau alte resurse energetice;

– rețele de alimentare cu apă, aducțiuni, colectoare principale de canalizare;

– stații de pompare, rezervoare, stații de reglare-măsurare, gospodării de apă;

– rețele și echipamente de telecomunicații;

– alte echipamente tehnico-edilitare de interes public.

Zone de protecție ale rețelelor electrice de distributie

Alimentarea cu energie electrica a comunei se face cu o retea de distributie de medie tensiune (LEA/LES 20 kV), posturi de transformare aeriene si o retea de joasa tensiune (LEA 0.4 kV), gestionate de Distributie Oltenia.

Prevederi aplicabile culoarelor de siguranta si protectie LEA 0.4 kV

Cea mai importanta masura de prevedere este aceea de a asigura distanta de siguranta corespunzatoare fata de copacii/arborii din proximitate astfel incat acestia sa nu poata sa fie aplecati / rasturnati peste LEA 0.4 kV chiar si in cele mai severe conditii meteorologice.

Titularii de autorizaţii şi licenţe sunt în drept să efectueze lucrările de defrişare a vegetaţiei sau tăierile de modelare pentru crearea şi menţinerea distanţei de apropiere faţă de reţelele electrice cu personal specializat, respectând prevederile legale în vigoare.

Pentru protejarea reţelelor electrice de distribuţie, se interzice persoanelor fizice şi juridice:

- să efectueze săpături de orice fel sau să înfiinţeze plantaţii în zona de siguranţă a reţelelor electrice de distribuţie, fără acordul operatorului de distribuţie;
- să efectueze construcţii de orice fel fără avizul de amplasament al operatorului;

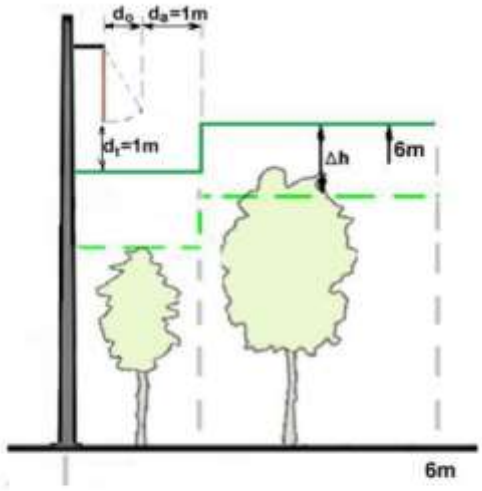


Figura 1. Traversări si apropieri LEA JT față de arbori/pomi fructiferi

Legendă:

	Limita maximă de înălțime a arborilor/pomilor fructiferi în vecinătatea LEA, stabilită conform prevederilor normei.
	Limita de inaltime a arborilor/pomilor fructiferi avuta in vedere la executarea lucrarilor de toaletare. La stabilirea acestei limite se va tine cont de specia arborilor /pomilor fructiferi si d eviteza d ecrestere previzibila a acestora pana la urmatoarea operatiune de toaletare (Δ_h) astfel incât să nu se depășească limita maximă de înălțime permisă.
	Conductor LEA la săgeată maximă
d_0	Distanța aferentă proiecției orizontale a conductorului la deviația maximă produsă de vânt.
d_a = 1m	Distanța minimă în situații de apropiere între conductorul extrem al liniei și coronamentul arborilor/pomilor fructiferi.
d_t = 1m	Distanța minimă în situații de traversare între conductorul extrem al liniei și coronamentul arborilor/pomilor fructiferi.

- să depoziteze materiale pe culoarele de trecere şi în zonele de protecţie şi de siguranţă fără acordul operatorului;
- să arunce obiecte de orice fel pe reţelele electrice sau să intervină în orice mod asupra acestora;
- să deterioreze construcţiile, îngrădirile sau inscripţiile de identificare şi avertizare aferente instalaţiilor electrice;
- să limiteze sau să îngrădească, prin executia de împrejmuire, prin construcţii ori prin orice alt mod, accesul la instalaţii al operatorului.

Pentru LEA cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV zona de protecţie şi zona de siguranţă coincid cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice faţă de axul liniei și se delimitează la 1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, în plan orizontal și vertical.

Prevederi aplicabile culoarelor de siguranta si protectie LEA 20 kV, LEA 110 kV

Orice investiţie în construcţii sau alte obiective, lucrări de orice fel în zona de protecţie şi siguranţă a LEA 20 kV şi 110 kV se va face cu acordul şi avizul Distributie Oltenia.

După obţinerea avizului, lucrările de protecţie (înlocuire stâlpi, întăriri de izolaţie, prize de pământ, devieri de linii, trecerea LEA în cabluri subterane etc.) se vor face pe cheltuiala investitorului.

Dimensiunile zonelor de protecţie şi de siguranţă ale capacităţilor energetice sunt stabilite prin Ordinul ANRE nr. 49/2007 şi Legea energiei electrice nr. 123/2012:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 şi 110 kV;

În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau joasă tensiune:

- zona de protecţie coincide cu zona de siguranţă, este simetrică faţă de axul traseului şi are lăţimea de 0.8 m;
- în plan vertical se delimitează prin adâncimea de pozare, de minimum 0.8 m.

În Certificatele de Urbanism se va solicita obţinerea avizului de amplasament de la Distributie Oltenia pentru toate obiectivele de investiţii, inclusiv pentru împrejmuiri şi înfiinţarea de plantaţii.

Rețelele transport energie electrică

Pe teritoriul administrativ al comunei PĂUȘEȘTI nu sunt identificate linii electrice aeriene de transport aflate în patrimoniul public al statului și în concesiunea CNTEE Transelectrica S.A.

În consecință, prin prezentul PUG nu sunt delimitate zone de protecție și de siguranță aferente rețelelor electrice de transport.

Transport gaze naturale

Teritoriul administrativ al comunei PĂUȘEȘTI este inclus în coridorul de traseu al viitoarei magistrale de transport gaze naturale **TETILA – RÂMNICU VÂLCEA**.

În zonele de protecție și de siguranță aferente conductelor de transport gaze naturale se aplică servituțile, interdicțiile și restricțiile stabilite prin legislația în vigoare, prin normele tehnice aplicabile și prin avizele operatorului sistemului național de transport gaze naturale. Legea nr. 123/2012 reglementează dreptul de uz și de servitute legală aferent acestor capacități

energetice, iar Normele tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale sunt aprobate prin Ordinul președintelui ANRE nr. 118/2013, cu modificările ulterioare.

Autorizarea executării lucrărilor de construire, a lucrărilor edilitare și a oricăror intervenții care afectează culoarul conductelor de transport gaze naturale, inclusiv în zonele de protecție și de siguranță aferente acestora, se realizează numai cu avizul operatorului competent și cu respectarea distanțelor minime de siguranță și a condițiilor de coexistență stabilite prin normele tehnice în vigoare.

În raport cu conductele de transport gaze naturale se respectă distanțele minime de siguranță, măsurate în plan orizontal față de axa conductei, stabilite prin normele tehnice în vigoare. Aceste distanțe minime sunt următoarele:

– 20 m față de locuințe individuale sau colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la 3 etaje inclusiv, în condițiile prevăzute de normele tehnice;
– 100 m față de clădiri sau spații exterioare bine definite, ocupate frecvent de cel puțin 20 de persoane, în condițiile prevăzute de normele tehnice;
– 200 m față de clădiri cu 4 sau mai multe etaje;
– 6 m față de construcții ușoare fără fundații, altele decât clădirile destinate ocupării de persoane;
– 6 m față de parcări auto;
– 6 m față de păduri sau zone împădurite;
– 20 m față de stații electrice și posturi de transformare;
– 50 m față de depozite de gunoaie și depozite de dejecții animaliere;
– 30 m față de depozite GPL, carburanți și benzinării;
– 6 m față de diguri de protecție de-a lungul apelor;
– 20 m față de stații de epurare și gospodării de apă;
– 1000 m amonte și 2000 m aval față de balastiere în albia râurilor;
– 5 m față de rețele de utilități în paralelism, respectiv 6 m față de cămine de vizitare;
– 20 m față de drumuri de interes județean;
– 18 m față de drumuri de interes local, comunale, vicinale sau străzi;
– 6 m față de drumuri de utilitate privată;
– pentru cimitire, amenajări sportive și de agrement, realizarea intervențiilor este condiționată de măsuri suplimentare stabilite prin aviz.

În aceste zone sunt interzise construcțiile, amenajările și intervențiile care pot afecta integritatea, funcționarea sau exploatarea în siguranță a conductelor de transport gaze naturale.

Intersecțiile, subtraversările, supratraversările, apropierile și paralelismele cu alte lucrări sau rețele se admit numai în condițiile stabilite prin reglementările tehnice și prin avizul operatorului sistemului de transport. Lucrările de protejare, relocare sau deviere a conductelor de transport gaze naturale se realizează numai în baza documentațiilor tehnice întocmite și avizate potrivit legii.

Operatorul sistemului de transport gaze naturale beneficiază, în condițiile legii, de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor afectate de conducte, în vederea executării lucrărilor de exploatare, întreținere, reparații, modernizare, retehnologizare și intervenție.

Identificarea traseului și delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente infrastructurii de transport gaze naturale se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice.

Distributie gaze naturale

Distanțele de securitate între rețelele de distribuție sau instalațiile de utilizare subterane ale gazelor naturale și diferite construcții sau instalații învecinate sunt stabilite în funcție de materialul din care este executată rețeaua de gaze (PE / OL) și de condițiile de amplasare.

Față de linii de cale ferată (cu excepția celor din stații, triaje și incinte industriale):

- în rambleu:
  - conducte din PE: 1,5 m
  - conducte din OL: 2,0 m
- în debleu, la nivelul terenului:
  - conducte din PE: 3,0 m
  - conducte din OL: 5,5 m

Față de clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite:

- conducte din PE: 1,0 m
- conducte din OL: 2,0 m
- pentru presiuni medii: până la 3,0 m (conform clasei de presiune)

Față de căi ferate electrificate (pentru rețele supraterane din oțel):

- distanța minimă este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

Zonă de protecție

Conform NTPEE – 2008, zona de protecție a unei conducte de gaze naturale din rețeaua de distribuție:

- se întinde la suprafața solului, de ambele părți ale conductei;
- se măsoară în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductei;
- este de 0,5 m de fiecare parte.

În zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare, în vederea asigurării funcționării normale a rețelelor și evitării punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor existente se realizează numai cu respectarea normelor tehnice în vigoare și cu avizul operatorului sistemului de distribuție.

Extracţie şi transport petrol sau gaze naturale

Zonele de siguranţă ale instalaţiilor sistemului naţional de transport al ţiţeiului, gazolinei, condensatului si etanului sunt cele din normele si legile in vigoare.

Distanţa de protecţie este de 5 m de o parte şi de alta a conductei/conductelor sau de 5 m în exteriorul zonei delimitate de proiecţia în plan orizontal a instalaţiei/utilajului/echipamentului.

În zona de protecţie sunt interzise următoarele:

a) efectuarea oricăror lucrări de construcţii şi montaj, chiar şi a celor cu caracter provizoriu, cu excepţia celor ce servesc conductele/instalaţiile respective;

b) ocuparea terenului cu diverse obstacole care să obstrucţioneze/limiteze circulaţia;

c) montarea oricăror reţele de servicii/utilităţi care nu servesc conductele/instalaţiile în cauză.

A. Condiţii tehnice

1. Respectarea amplasamentelor aparţinând industriei de extractie, respectiv: sonde, conducte de transport produse petroliere, facilităţi de operare şi echipamente

2. În documentaţia de urbanism se vor evidenţia posibilele amplasamente, respectându-se distanţele de siguranţă şi protecţie faţă de acestea şi anume:

- 50 m faţă de sonde;
- 20 de m faţă de conductele de gaze;
- 5 m faţă de conductele de ţiţei;
- 7 m faţă de liniile electrice aeriene.

3. Conform art. 13 din ordinul 47/1203/509/21 iulie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului in vederea autorizării executării construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor dinsectorul petrol şi gaze naturale: "In timpul şi după realizarea construcţiei, persoanele fizice si juridice auobligaţia de a permite accesul necondiţionat al operatorilor din sectorul de petrol si gaze naturale in scopulefectuării activităţilor de verificare, întreţinere şi reparare a infrastructurii de transport ţiţei, gazolină etancondensat şi produse petroliere, precum şi de producţie, înmagazinare, transport sau distribuţie a gazelornaturale existente în perimetrul construcţiei, precum şi pentru alte activităţi în caz de necesitate

Zone de protecție ale a rețelelelor de alimentare apă si canalizare

STAS 8591/1-91 " Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate in sapatura stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarii, exploatarii eficiente si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Astfel :

Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet.

Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de minim 3 m de fundatile constructiilor, iar in punctele de intersectie la minim 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii

Se instituie protectie sanitara (10m) pentru sursele de apa si puturile de media adancime

La amplasarea staţiilor de epurare a apelor uzate menajere se va prevedea respectarea normelor din normativul NP 133-2013

Statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 150 m de zona de locuit.

Zona de protectie sanitara :

- pentru rezervoare inmagazinare : 20m ;
- pentru surse de apa-captare : 100 m in amonte, 25 m in aval ;
- pentru statii de apa : 10-20 m
- pentru statii de epurare : 150 m ;

23. ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE

Zonele cu riscuri tehnologice cuprind suprafețele afectate sau potențial afectate de activități, instalații, echipamente sau infrastructuri care pot genera accidente majore, poluări accidentale, explozii, incendii, emisii toxice sau alte situații cu impact asupra populației, mediului și fondului construit.

Delimitarea acestor zone se face pe baza documentațiilor tehnice specifice, a studiilor de risc, a planurilor de urgență și a avizelor emise de autoritățile competente (ISU, APM, DSP, CNCAN,

autorități din domeniul energiei, petrolului și gazelor naturale etc.), fiind evidențiate în planșele de Reglementări Urbanistice, acolo unde este cazul.

Categorii de zone cu riscuri tehnologice

Se încadrează în categoria zonelor cu riscuri tehnologice:

- zonele aferente depozitelor de combustibili, GPL, carburanți, produse petroliere;
- stațiile de epurare cu bazine deschise și instalațiile industriale cu potențial poluant;
- platformele de depozitare a deșeurilor, rampele de transfer, incineratoarele;
- complexele zootehnice industriale și platformele de dejecții;
- instalațiile de transport și distribuție gaze naturale și produse petroliere;
- stațiile electrice și alte instalații energetice de capacitate mare;
- instalațiile care intră sub incidența legislației privind controlul pericolelor de accidente majore (tip SEVESO);
- alte activități industriale sau agro-industriale care, prin natura lor, pot genera riscuri pentru populație și mediu.

Regimul construcțiilor în zonele cu riscuri tehnologice

În interiorul zonelor de protecție și siguranță aferente obiectivelor cu risc tehnologic:

- se interzice amplasarea de locuințe, unități de învățământ, unități sanitare, spații de joacă, zone de agrement sau alte funcțiuni sensibile;
- se interzice parcelarea terenurilor în scop rezidențial;
- se interzice schimbarea destinației terenurilor către funcțiuni care cresc gradul de expunere a populației;
- se interzice realizarea de construcții fără studiu de risc și fără avizele autorităților competente.

Autorizarea executării lucrărilor de construire în vecinătatea obiectivelor cu risc tehnologic se realizează numai în baza:

- studiului de risc sau a documentației tehnice specifice;
- avizului autorităților competente (ISU, APM, operatori de infrastructură etc.);
- respectării distanțelor minime de protecție prevăzute de legislația sectorială.

Măsuri generale

- Se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară și tehnologică stabilite prin legislația în vigoare.
- Se va asigura accesul pentru intervenții în caz de urgență.
- Se interzice reducerea zonelor de protecție prin documentații de urbanism derogatorii.
- În cazul dezafectării unui obiectiv cu risc tehnologic, schimbarea regimului urbanistic al terenului se poate face numai după eliminarea riscurilor și confirmarea autorităților competente.

În cazul suprapunerii zonei cu risc tehnologic peste alte reglementări urbanistice, se aplică prevederea cea mai restrictivă.

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

24. STRUCTURA ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

24.1. Organizarea funcțională a teritoriului

(1) Teritoriul administrativ al comunei este structurat, prin Planul Urbanistic General, în intravilan și extravilan.

(2) Intravilanul este organizat în zone și subzone funcționale, delimitate prin Planșa de „Reglementări Urbanistice", fiecare zonă având:

- o funcțiune dominantă;
- funcțiuni complementare admise;
- reglementări specifice privind utilizarea terenurilor;
- indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime);
- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

(3) Zonificarea funcțională constituie baza reglementărilor urbanistice și este obligatorie pentru toate procedurile de autorizare a executării lucrărilor de construire.

24.2. Noțiuni și definiții

(1) Zona funcțională reprezintă o unitate teritorială omogenă din punct de vedere al utilizării dominante a terenului și al caracterului urbanistic.

(2) Subzona funcțională reprezintă o subdiviziune a unei zone, diferențiată prin:

- regim de înălțime;
- intensitate de ocupare a terenului;
- tipologie de parcelar;
- caracter morfologic;
- statut de protecție sau regim special de restricție.

(3) Funcțiunea dominantă este utilizarea principală a terenului care definește caracterul zonei.

(4) Funcțiunile complementare sunt utilizări admise, compatibile cu funcțiunea dominantă, care nu afectează caracterul zonei.

24.3. Structura zonelor funcționale din intravilan

Structura funcțională a intravilanului cuprinde, după caz, următoarele categorii de zone:

ZC – ZONA CENTRALĂ - Zonă cu caracter multifuncțional, care concentrează funcțiuni administrative, comerciale, servicii, locuințe și dotări publice. Reprezintă nucleul funcțional și reprezentativ al localității.

IS – ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE - Zonă destinată instituțiilor administrative, educaționale, culturale, sanitare, religioase și altor servicii de interes public.

L – ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII - Zonă destinată locuirii individuale de mică înălțime, împreună cu funcțiuni complementare compatibile (comerț de proximitate, servicii, birouri, cabinete, activități nepoluante).

A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE - Zonă destinată activităților agricole și zootehnice, inclusiv ferme, sere, depozite agricole, construcții tehnice și locuințe de serviciu aferente exploatațiilor.

I – ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE - Zonă destinată activităților industriale, de producție, prelucrare, reparații, servicii industriale și depozitare.

ZMIX – ZONA MIXTĂ - Zonă destinată funcțiunilor economice integrate: servicii, unități agricole, unități industriale și depozitare, compatibile între ele și organizate controlat din punct de vedere urbanistic.

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 – Zonă de spații verzi și agrement
Zonă destinată agrementului, activităților sportive, culturale și tradiționale, spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, fâșii plantate).

V2 – Terenuri de sport.
Zonă terenuri de sport.

V3 – Perdele de protecție vegetală
Zonă destinată protecției infrastructurilor, cursurilor de apă și zonelor umede, asigurării culoarelor ecologice și reducerii impactului factorilor de poluare.

GC, GCci – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI CIMITIRE

GC – Zonă destinată echipamentelor edilitare și utilităților publice (stații de apă, rezervoare, stații de epurare, platforme tehnice).

GCci – Zonă destinată cimitirelor și construcțiilor funerare auxiliare, supusă regimului de protecție sanitară.

DS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - Zone cu utilizări specifice, restricționate sau reglementate prin legislație specială (MAPN, STS, MAI, SRI).

CCD – ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIER - Zone aferente drumurilor publice, străzilor, intersecțiilor, parcărilor și infrastructurii rutiere.

ZDE – ZONA DE DEZVOLTARE ENERGETICĂ - Zonă destinată producerii energiei din surse regenerabile sau convenționale (parcuri fotovoltaice, turbine eoliene, stații de transformare), amplasată preponderent în extravilan.

25. CRITERII DE DELIMITARE A ZONELOR

Delimitarea zonelor și subzonelor funcționale în cadrul Planului Urbanistic General s-a realizat pe baza următoarelor criterii:

25.1. Criteriul funcțional

Zonele au fost delimitate în funcție de:

- funcțiunea dominantă existentă;
- tendințele de dezvoltare ale localității;
- necesitatea separării funcțiunilor incompatibile;
- asigurarea compatibilității între funcțiunile învecinate.

Funcțiunea dominantă determină regimul de construire și utilizare a terenului în cadrul fiecărei zone.

25.2. Criteriul morfologic și structural

S-au avut în vedere:

- tipologia fondului construit existent;
- regimul de înălțime;
- densitatea și parcelarul tradițional;
- structura tramei stradale;
- caracterul rural/tradițional al țesutului construit.

Zonele au fost conturate astfel încât să respecte unitatea morfologică și caracterul arhitectural al fiecărei părți din localitate.

25.3. Criteriul teritorial și al amplasării

Delimitarea zonelor a ținut cont de:

- amplasarea în intravilan sau extravilan;
- poziționarea față de căile de comunicație;
- relația cu centrul localității;
- limite naturale sau artificiale (cursuri de apă, drumuri, limite cadastrale).

25.4. Criteriul de protecție și restricții

Au fost avute în vedere:

- zonele de protecție ale monumentelor istorice;
- zonele de protecție sanitară și hidrologică;
- zonele de protecție ale infrastructurilor tehnice;
- zonele cu riscuri naturale sau tehnologice;
- zonele de protecție a habitatelor naturale.

În aceste situații, reglementările specifice de protecție se suprapun peste zona funcțională de bază.

25.5. Criteriul economic și de dezvoltare

Au fost identificate și delimitate:

- zone cu potențial de dezvoltare economică (I, ZMIX, ZDE);
- zone pentru dezvoltare turistică (ZT, ZTC, ZTS);
- zone destinate consolidării funcțiunii centrale (ZC).

Delimitarea acestora urmărește stimularea dezvoltării controlate și sustenabile a localității.

25.6 Criteriul de echipare edilitară

S-a ținut cont de:

- existența sau posibilitatea extinderii rețelelor edilitare;
- accesibilitatea la drumuri publice;
- capacitatea infrastructurii tehnice existente.

Zonele nou propuse pentru construire sunt corelate cu posibilitatea asigurării utilităților publice.

25.7 Principiul suprapunerii zonelor de protecție

Zonele de protecție (ZPM, zone sanitare, zone de siguranță infrastructuri etc.) nu modifică funcțiunea de bază a terenului, ci introduc restricții suplimentare de construire și utilizare.

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

26. ZC – ZONA CENTRALĂ

DEFINIȚII ȘI CARACTER GENERAL

Zona Centrală (ZC) reprezintă nucleul funcțional, administrativ și reprezentativ al comunei, concentrând principalele instituții publice, servicii de interes general, activități economice compatibile și locuire integrată în regim mixt.

Reglementările instituite pentru această zonă urmăresc consolidarea caracterului civic al localității, menținerea unui front construit coerent, asigurarea unei densități controlate și protejarea calității ambientale a spațiului public.

În situația suprapunerii cu alte regimuri de protecție sau restricție (zone protejate, zone de protecție sanitară, zone de protecție ale infrastructurilor tehnice etc.), prevederile acestora se aplică în mod cumulativ.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

În Zona Centrală sunt admise funcțiuni publice și private compatibile cu statutul de nucleu civic al localității.

Se admit:

- instituții administrative și sedii ale autorităților publice;
- unități de învățământ (școală, grădiniță, creșă);
- unități sanitare (dispensar, centru medical);
- servicii de asistență socială;
- unități de cult;
- instituții culturale și activități asociative;
- birouri pentru companii și firme;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii profesionale (avocatură, notariat, consultanță, servicii tehnice și manageriale);
- servicii de poștă și telecomunicații;
- servicii turistice;
- unități comerciale cu amănuntul;
- restaurante, cafenele, cofetării, terase;
- comerț specializat (inclusiv obiecte de artă);
- activități manufacturiere de mică amploare, nepoluante;
- locuințe individuale;
- locuințe cu partiu special integrând spații pentru profesiuni liberale;
- activități sportive și recreative în spații acoperite;
- spații verzi amenajate și dotări aferente spațiului public;
- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare.

Se încurajează organizarea parterelor către domeniul public cu funcțiuni active.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări:

- extinderile sau reconstrucțiile clădirilor existente, cu condiția demonstrării compatibilității funcționale și a îmbunătățirii expresiei arhitecturale;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu menținerea unei ponderi minime de 30% locuire din aria construită desfășurată a parcelei;
- unități de alimentație publică ce comercializează băuturi alcoolice, numai la minimum 100 m față de unități de învățământ și lăcașuri de cult;
- menținerea unităților productive existente, dacă sunt nepoluante și nu generează trafic incompatibil.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- activități ce generează trafic greu incompatibil cu zona centrală;
- depozitare en-gros;
- depozitarea substanțelor inflamabile sau toxice în cantități mari;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- construcții provizorii cu caracter precar;
- utilizarea terenurilor vizibile din domeniul public pentru depozitare;
- lucrări de terasament care afectează scurgerea apelor.

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelele construibile vor avea:

- suprafață minimă: 400 mp;
- front minim la stradă: 12 m.

Pentru construcții publice izolate:

- suprafață minimă: 700 mp;
- front minim: 17 m.

Pentru dotări publice majore se recomandă minimum 1.000 mp și front de 20 m.

Art. 5. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor amplasa în raport cu caracterul frontului existent, respectând retragerea dominantă a străzii.

În cazul intersecțiilor cu colțuri teşite existente, noile construcții vor prelua configurația acestora.

Pentru parcelări noi, retragerea minimă va fi de 4,00 m, fără a fi inferioară retragerii dominante existente.

Art. 6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Retragerea față de limitele laterale va fi minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Retragerea față de limita posterioară va fi minimum jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Se admite alipirea la calcan existent în condiții de integrare arhitecturală.

Art. 7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Se va asigura însorirea spațiilor de locuit și ventilarea naturală corespunzătoare.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are acces carosabil de minimum 4,00 m dintr-o circulație publică.

Accesele trebuie să permită intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

În cazul fronturilor continue, se vor prevedea pasaje de acces către curtea posterioară, unde este cazul.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele aferente funcțiunilor se vor asigura în interiorul parcelei.

Staționarea pe domeniul public nu substituie obligația asigurării locurilor de parcare în incintă.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Regimul maxim de înălțime: P+1(+M).

Înălțimea maximă la cornișă:

- 8,00 m pentru P+1;
- 10,50 m pentru P+1+M.

Mansarda va fi integrată în volumetria acoperișului și nu va constitui un nivel suplimentar mascat.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile realizate în Zona Centrală vor respecta în mod obligatoriu prevederile **Capitolului II – Reguli generale**, prezentele dispoziții având caracter de particularizare pentru zona cu rol reprezentativ al localității.

Având în vedere funcția de nucleu civic și reprezentativ, expresia arhitecturală a construcțiilor din Zona Centrală trebuie să contribuie la definirea unei imagini coerente, unitare și echilibrate a spațiului public.

Se va asigura tratarea coerentă a tuturor fațadelor vizibile din domeniul public. Fațadele laterale sau posterioare perceptibile din circulații publice, piețete sau intersecții vor beneficia de același nivel de calitate arhitecturală ca fațada principală.

Volumetria construcțiilor noi va respecta ritmul parcelar și scara dominantă a frontului construit existent. Se vor evita:

- volumele disproporționate față de lățimea parcelei;
- fragmentările excesive ale fațadei;
- elementele decorative supradimensionate;
- compozițiile demonstrative sau ostentative.

În Zona Centrală este interzisă realizarea unor construcții cu expresie arhitecturală agresivă, discordantă sau ostentativă, care afectează coerența peisajului stradal sau caracterul civic al zonei.

Gama cromatică a fațadelor va fi sobră și unitară, utilizând nuanțe neutre sau naturale, în acord cu specificul local stabilit prin reglementările generale. Sunt interzise culorile stridente, fluorescente sau puternic contrastante.

Materialele utilizate pentru finisaje vor fi durabile și de calitate. Nu sunt admise placări sau soluții de fațadă care prin textură, luciu sau culoare creează disonanță vizuală în raport cu caracterul zonei centrale.

La clădirile cu funcțiuni comerciale se încurajează deschiderea parterelor către domeniul public, prin vitrine și accese directe, cu respectarea compoziției arhitecturale a fațadei.

Amplasarea firmelor și reclamelor se va face exclusiv la nivelul parterului, în mod integrat în compoziția fațadei. Se interzice amplasarea reclamelor la nivelurile superioare, precum și utilizarea panourilor publicitare supradimensionate sau a ecranelor luminoase care produc poluare vizuală.

Ocuparea temporară a domeniului public cu mobilier aferent funcțiunilor comerciale este permisă numai dacă nu afectează circulația pietonală și nu alterează caracterul spațiului public.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice este obligatorie în condițiile existenței acestora.

Rețelele aeriene vor fi introduse în subteran.

Se vor asigura spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Se va asigura minimum un arbore la 40 mp teren liber.

Parcajele la sol vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 4 locuri.

Arborii maturi existenți vor fi protejați.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile către domeniul public vor fi transparente, maximum 1,80 m înălțime.

Se interzic panourile prefabricate din beton aparent.

Gardurile laterale pot fi opace, maximum 2,20 m.

Se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente ; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor.

Se incurajeaza preluarea tipologiilor traditionale de gard ; imprejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu in sistem uluca, sistem trafor lemn sau metal cu model repetitiv, etc.

Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.

Gardurile dintre proprietăţi vor fi opace si vor avea înălţimea maximă de 2,0-2,2 metri.

Se interzice vopsirea împrejmuirilor în culori stridente si strălucitoare.

Spaţiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim: 50%;

Pentru locuintele individuale din zona centrala: POT maxim: 35%;

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru functiunile specifice din zona centrala:

- **P: maxim 0.50**
- **P+1: maxim 1.00**
- **P+1+M: maxim 1.30**

Pentru locuintele individuale din zona centrala:

- **P: maxim 0.35**
- **P+1: maxim 0.70**
- **P+1+M: maxim 0.91**

Mansarda nu poate depăși 60% din aria nivelului curent.

Parcelele care au atins indicatorii maximi rămân neconstruibile pentru extinderi suplimentare.

Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea obligatorie a prevederilor Cap. II – Reguli generale privind modul de ocupare a terenurilor și ale Cap. III – Regimul zonelor cu restricții și servituți speciale.

În situația în care terenul este afectat de zone de protecție, interdicții temporare sau permanente de construire, riscuri naturale, zone de siguranță, zone de protecție sanitară, zone de protecție a monumentelor, culoare tehnice sau alte servituți legale, se vor aplica prevederile specifice acestora, chiar dacă reglementările zonei funcționale permit utilizarea respectivă.

În caz de suprapunere a reglementărilor, se vor aplica prevederile cele mai restrictive

27. IS – ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

DEFINIȚII / GENERALITĂȚI

Zona IS cuprinde terenurile destinate funcțiunilor de interes public, instituțiilor și serviciilor de interes general, precum și activităților comerciale, turistice și complementare acestora, care contribuie la funcționarea comunității la nivel local sau supralocal.

Zona are caracter preponderent public și este destinată amplasării echipamentelor administrative, educaționale, sanitare, culturale, religioase, sociale și altor servicii cu funcțiuni complexe, care necesită amplasamente accesibile, vizibile și bine conectate la rețeaua de circulații și utilități publice.

Prin natura sa, zona IS trebuie să asigure:

- accesibilitate pentru întreaga comunitate;
- condiții adecvate de siguranță, igienă și confort;
- integrare armonioasă în structura urbană existentă;
- protecția zonelor rezidențiale învecinate împotriva disconfortului generat de funcțiuni incompatibile.

Reglementările prezentei zone se aplică în corelare cu prevederile Capitolului II – Reglementări Comune, cu dispozițiile referitoare la zonele de protecție și siguranță, precum și cu normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare.

Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În zona IS sunt admise următoarele categorii de utilizări:

- instituții publice de interes general;
- instituții, servicii și echipamente publice, respectiv:
    - unități de învățământ (creșe, grădinițe, școli, licee, centre educaționale);
    - unități sanitare;
    - unități de cultură;
    - unități de cult;
    - unități administrative;

Reglementări specifice pentru unități sanitare

Pentru unitățile cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activităților, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se instituie obligația asigurării unei zone de protecție sanitară față de:

- locuințe,

- artere de circulație cu trafic intens,
- zone urbane aglomerate.

Zona de protecție sanitară se stabilește prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației.

Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe și artere de circulație cu trafic intens.

Pentru unitățile sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, precum și pentru creșe, grădinițe și școli, se va asigura o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m.

De asemenea, sunt admise:

- sedii ale unor firme și servicii pentru întreprinderi;
- activități de proiectare și consultanță în diferite domenii;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale sau neguvernamentale;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- piață, târg;
- pensiuni și agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- locuințe de serviciu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă, agrement și locuri de joacă;
- activități productive nepoluante, fără risc tehnologic și fără disconfort major pentru vecinătăți.

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise lucrări de construcții compatibile cu specificul zonei, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- respectarea prescripțiilor conținute în Capitolul II, Capitolul III , inclusiv cele privind zonele de siguranță și protecție;
- respectarea conținutului avizelor tehnice ale instituțiilor în administrarea cărora se află eventuale zone de risc sau infrastructuri tehnice;
- respectarea condițiilor geotehnice și a reglementărilor privind zonarea seismică.

Se permite conversia clădirilor existente în funcțiunea de locuire, cu condiția respectării integrale a regulamentului aplicabil zonei L – Zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m față de servicii și echipamente publice sensibile și față de lăcașuri de cult.

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor temporare de șantier;
- depozitare en-gros;
- depozitarea sau comercializarea în cantități mari a substanțelor inflamabile sau toxice;
- utilizarea terenului vizibil din circulațiile publice pentru depozitări;
- depozitări de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;

- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru clădiri noi cu cel mult 2 niveluri supraterane, sunt construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ:

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de minimum 12,0 m pentru construcții între calcane;
- front la stradă de minimum 15,0 m pentru construcții cuplate sau izolate.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor prevedea distinct:

- platforme pentru depozitarea recipienților de colectare a deșeurilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor;
- zone verzi dimensionate corespunzător.

Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile publice și construcțiile aferente instituțiilor și serviciilor se vor amplasa în raport cu caracterul frontului existent și cu regimul de aliniere stabilit prin planșa de reglementări urbanistice.

În cazul amplasamentelor situate în fronturi constituite, noile construcții vor respecta alinierea dominantă a clădirilor existente, cu condiția menținerii siguranței circulației și a accesibilității.

În cazul amplasamentelor neconstituite sau al parcelărilor noi, retragerea minimă față de aliniament va fi de 4,00 m, dacă prin planșa de reglementări urbanistice sau prin avizele administratorilor de drumuri nu se stabilește o retragere mai mare.

În cazul intersecțiilor, al acceselor la echipamente publice și al terenurilor situate la drumuri clasificate, autoritatea administrației publice locale poate solicita retrageri suplimentare, justificate prin siguranța circulației, vizibilitate, acces pietonal, acces pentru autospeciale și protecția spațiului public.

Art. 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat.

Retragerea față de limitele laterale va fi de minimum jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minimum jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Se admite amplasarea pe limita de proprietate numai în cazul cuplării la o construcție existentă sau realizabilă pe parcela alăturată, cu respectarea normelor privind securitatea la incendiu, însorirea, ventilarea naturală, igiena și protecția vecinătăților.

Se interzice construirea pe limita parcelei atunci când aceasta reprezintă limita față de zona de locuințe, față de o funcțiune publică sensibilă sau față de un lăcaș de cult, cu excepția situațiilor justificate prin documentații de urbanism aprobate conform legii și avizele de specialitate necesare.

Art. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m, pentru a asigura iluminarea naturală și condiții de securitate la incendiu.

Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are acces carosabil de minimum 4,00 m lățime.

Accesele vor permite intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele aferente tuturor funcțiunilor se vor asigura exclusiv în interiorul parcelei.

Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Regimul maxim de înălțime: **P+1+M**.

Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile vor respecta regulile generale privind conformarea arhitecturală și integrarea în specificul local.

Se va asigura tratarea unitară a fațadelor, evitându-se soluțiile ostentative sau agresive.

Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice.

Se va asigura evacuarea controlată a apelor pluviale.

Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minimum 40% din suprafață va fi plantată cu vegetație înaltă.

Terenul liber va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art. 14 – ÎMPREJMUIRI

Se recomandă împrejmuiri transparente spre stradă, maximum 1,80 m înălțime, cu soclu opac de maximum 0,60 m, dublate de gard viu.

Se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente ; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor.

Se incurajeaza preluarea tipologiilor traditionale de gard ; imprejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu in sistem uluca, sistem trafor lemn sau metal cu model repetitiv, etc.

Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.

Gardurile dintre proprietăţi vor fi opace si vor avea înălţimea maximă de 2,0-2,2 metri.

Se interzice vopsirea împrejmuirilor în culori stridente si strălucitoare.

Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața totală a parcelei.

(2) În zona IS, valorile maxime admise ale POT sunt următoarele:

- **POT maxim 50%** pentru instituții publice, unități de învățământ, unități sanitare, echipamente administrative, culturale sau sociale;

- **POT maxim 60%** pentru funcțiuni comerciale, servicii, alimentație publică, sedii de firme, pensiuni și alte activități complementare;
- **POT maxim 40%** pentru locuințe de serviciu sau locuințe cu partiu special incluse în cadrul unor ansambluri de servicii.

(3) Pentru echipamentele publice care, prin specific, necesită suprafețe extinse pentru circulații, zone de protecție sanitară, spații verzi sau terenuri de sport, POT-ul efectiv va fi dimensionat astfel încât să asigure funcționarea optimă și respectarea normelor sanitare și de securitate la incendiu, chiar dacă valoarea maximă admisă nu este atinsă.

(4) Suprafețele destinate acceselor, platformelor, parcajelor și altor amenajări la sol nu pot conduce la diminuarea sub limitele stabilite prin regulament a suprafețelor minime plantate obligatorii.

(5) Parcelele a căror capacitate maximă de ocupare a fost atinsă conform prezentului regulament nu mai pot primi construcții suplimentare, cu excepția lucrărilor de modernizare, consolidare sau recompartimentare interioară, care nu modifică indicatorii urbanistici aprobați.

(6) Pentru investițiile cu suprafață construită desfășurată mai mare de 2.500 mp sau care generează trafic semnificativ, autorizarea se va realiza în baza unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** care va fundamenta:

- integrarea în rețeaua de circulații;
- impactul asupra vecinătăților;
- asigurarea locurilor de parcare;
- respectarea zonelor de protecție.

Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată (ACD) și suprafața totală a parcelei.

(2) În zona IS, valorile maxime admise ale CUT sunt corelate cu regimul de înălțime maxim admis P+1 și sunt următoarele:

- pentru instituții publice, unități de învățământ, unități sanitare, echipamente administrative și culturale:
  Regim inaltime P : CUT maxim 0.50
  Regim inaltime P+1 : CUT maxim 1.00
  Regim inaltime P +1+M: CUT maxim 1.30

- pentru funcțiuni comerciale, servicii, alimentație publică, sedii de firme, pensiuni și activități complementare:
  Regim inaltime P : CUT maxim 0.60
  Regim inaltime P+1 : CUT maxim 1.20
  Regim inaltime P +1+M: CUT maxim 1.56

- pentru locuințe de serviciu sau locuințe cu partiu special:
  Regim inaltime P : CUT maxim 0.40
  Regim inaltime P+1 : CUT maxim 0.80
  Regim inaltime P +1+M: CUT maxim 1.04

(3) În cazul realizării unui nivel suplimentar parțial (mansardă funcțională), aria desfășurată aferentă mansardei va fi luată în calcul în limita a maximum 60% din aria nivelului inferior, cu respectarea regimului maxim de înălțime stabilit.

(4) În situația demolării unor construcții existente care depășesc indicatorii urbanistici prevăzuți prin prezentul regulament, noile construcții se vor încadra obligatoriu în valorile maxime de POT și CUT stabilite pentru zona IS, fără posibilitatea menținerii indicatorilor anteriori.

(5) Indicatorii urbanistici vor fi corelați cu:

- asigurarea suprafețelor minime plantate;
- asigurarea parcajelor obligatorii în interiorul parcelei;
- respectarea zonelor de protecție sanitară, acolo unde este cazul;
- condițiile de siguranță la incendiu și acces pentru intervenții.

(6) În toate cazurile, indicatorii urbanistici vor fi corelați obligatoriu cu:

- asigurarea zonelor de protecție sanitară;
- asigurarea acceselor pentru intervenții de urgență;
- dimensionarea parcajelor conform normativelor;
- respectarea procentului minim de spații verzi stabilit pentru fiecare subcategorie.

Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea obligatorie a prevederilor Cap. II – Reguli generale privind modul de ocupare a terenurilor și ale Cap. III – Regimul zonelor cu restricții și servituți speciale.

În situația în care terenul este afectat de zone de protecție, interdicții temporare sau permanente de construire, riscuri naturale, zone de siguranță, zone de protecție sanitară, zone de protecție a monumentelor, culoare tehnice sau alte servituți legale, se vor aplica prevederile specifice acestora, chiar dacă reglementările zonei funcționale permit utilizarea respectivă.
În caz de suprapunere a reglementărilor, se vor aplica prevederile cele mai restrictive

28. L – ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Zona L reprezintă zona predominant rezidențială a localității, destinată locuirii permanente sau temporare, individuale, cu regim redus de înălțime, specific mediului rural și preurban.
Zona cuprinde:

- locuințe individuale cu anexe gospodărești;
- grădini cultivate pentru producția agricolă de subzistență;
- spații pentru creșterea animalelor în regim gospodăresc;
- funcțiuni complementare locuirii, integrate în clădirea principală sau în construcții secundare.

Funcțiunile complementare locuirii pot include: sedii de firmă, birouri pentru profesii liberale, agroturism, farmacii, spații comerciale de proximitate, cabinete medicale, servicii personale și alte activități nepoluante compatibile cu caracterul rezidențial.
Se va păstra caracterul predominant rezidențial al zonei. Funcțiunea de locuire nu va scădea sub 80% din totalul suprafeței construite desfășurate existente pe parcelă.
Regimul maxim de înălțime admis în zonă este **P+1**, **cu posibilitatea realizării unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului**, fără a modifica caracterul volumetric tradițional.

Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele utilizări:

- locuințe individuale permanente sau de vacanță, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit;

- anexe gospodărești aferente locuinței (bucătării de vară, magazii, șoproane, garaje, sere, adăposturi pentru animale în regim de subzistență);
- pensiuni agroturistice de capacitate redusă;
- spații comerciale de proximitate;
- cabinete medicale, farmacie;
- birouri pentru profesii liberale;
- activități economice tradiționale și ateliere meșteșugărești nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- grădiniță, centru de supraveghere copii, școală de vacanță – exclusiv prin conversia construcțiilor existente;
- terenuri de joacă, terenuri de sport de mici dimensiuni;
- spații verzi amenajate;
- spații pentru comercializarea produselor agricole sau meșteșugărești proprii.

Se va păstra structura tradițională a parcelei: locuință principală, anexe gospodărești, grădină, livadă sau teren agricol.
Anexele destinate creșterii animalelor vor fi amplasate la minimum 10.0 m față de construcțiile de locuit. În situația imposibilității respectării acestei distanțe, se va obține avizul Direcției de Sănătate Publică.
Ponderea funcțiunilor complementare în cadrul clădirii principale nu va depăși 50% din suprafața utilă a acesteia.

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
Se admit :

- mansardarea clădirilor existente, cu condiția înscrierii în volumul unui acoperiș cu pantă de maximum 45°, suprafața mansardei fiind de maximum 60% din aria nivelului curent;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu suprafață desfășurată de maximum 250 mp, cu condiția să nu genereze trafic intens, zgomot sau activități după ora 22:00;
- activități productive nepoluante, fără transport greu și fără utilizarea terenului liber pentru depozitare;
- funcțiuni complementare cu suprafață desfășurată peste 250 mp numai pe bază de PUZ aprobat;
- conversia clădirilor existente pentru centru medical, farmacie, grădiniță sau alte servicii;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență, limitate la maximum 3 animale mari și 5 animale mici.
- Mici spalatorii auto de pana la 4 posturi. Obligatoriu aviz Directia Judeteana de Mediu.

Pentru construcții noi ce depășesc indicatorii urbanistici sau pentru operațiuni de parcelare cu mai mult de 3 loturi este obligatorie elaborarea unui PUZ.

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE
Sunt interzise:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- alimentație publică cu program prelungit sau generatoare de disconfort;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- stații de betoane, autobaze.
- service auto peste 5 mașini;
- construcții provizorii amplasate la frontul străzii;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea substanțelor inflamabile sau toxice;
- amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii, cu excepția garajelor;
- lucrări de terasament care afectează proprietățile învecinate sau scurgerea apelor meteorice.

Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelări existente

- front minim la stradă:
  - 8.0 m pentru clădiri înșiruite;
  - 12.0 m pentru clădiri cuplate sau izolate;
- suprafață minimă parcelă:
  - 200 mp pentru înșiruite;
  - 300 mp pentru cuplate/izolate;
- raport lățime/adâncime ≥ 1:1.

Parcelări noi

- front minim:
  - 10.0 m pentru înșiruite sau cuplate;
  - 12.0 m pentru izolate;
- suprafață minimă:
  - 250 mp pentru înșiruite;
  - 350 mp pentru cuplate/izolate;
- pentru terenuri cu pantă accentuată: minim 500 mp.

Toate parcelele trebuie să aibă acces la drum public, direct sau prin servitute legal constituită, cu lățime minimă de 4.0 m.

Art. 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate retras faţă de aliniament, in general cu 4m.

În cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

Retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public şi domeniul privat. O clădire este construită ”la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public şi cel privat.

Când construcţia este retrasă faţă de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

Alinierea faţadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

Regimul de aliniere este limita convenţională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcţiilor, prin fixarea unei distanţe între fronturile construite şi un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea faţadelor existente, împrejmuiri, etc).

Construcţiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului drumului cu următoarele condiţii:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcţiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidenţiată prin clădiri mai noi şi în stare bună;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcţie dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcţie în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire se va racorda la alinierea retrasă;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcţie retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcţie neviabilă iar caracterul străzii indică tendinţa clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- în cazul unei parcele de colţ situată într-o intersecţie constituită pe celelalte colţuri cu 1 – 3 clădiri având colţurile teşite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teşiturii.

Art. 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- retragerea minimă față de limitele laterale: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m;
- retragerea față de limita posterioară: minimum 5.0 m;
- în cazul alipirii la calcan existent, noua construcție va respecta alinierea acestuia.

Art. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Distanța între clădiri pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m.

Se vor respecta distanțele minime pentru intervenții în caz de incendiu.

Parcelările noi cu mai mult de 3 loturi se vor realiza exclusiv prin PUZ.

Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil la parcelă va avea minimum 4.0 m lățime.

Pentru parcelări noi, circulația va avea minimum 6.0 m lățime și trotuar pe cel puțin o latură.

Se vor asigura accese pentru autospeciale de intervenție conform normelor PSI.

Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele vor fi asigurate exclusiv în interiorul parcelei.

Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcarea permanentă aferentă locuinței.

Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Regim maxim: **P+1+M** (nivel mansardat înscris în volumul acoperișului).

Înălțimea maximă la cornișă: 10.5 m.

Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile noi se vor integra în caracterul tradițional al zonei, conform prevederilor cap. II – Reguli privind conformarea arhitecturală și integrarea în specificul local.

Se interzic:

- mansarde false;
- imitații de materiale;
- suprafețe vitrate de tip perete cortină;
- culori stridente;

- utilizarea materialelor nespecifice zonei.

Pentru învelitori se recomandă țiglă ceramică, șindrilă, tablă plană mată în culori tradiționale (maron, gri, verde închis, roșu închis).

Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Construcțiile vor fi racordate la rețelele publice existente sau vor avea sisteme proprii conforme normelor sanitare și de mediu.

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin racord la canalizare sau prin fosă septică etanșă vidanjabilă.

Rețelele electrice și telecomunicații vor fi amplasate subteran.

Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Minimum 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Se interzice utilizarea speciilor vegetale periculoase.

Art. 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă: maximum 1.80 m înălțime, cu soclu opac de 0.60 m și parte superioară transparentă.

Gardurile laterale și posterioare: opace, maximum 2.00–2.20 m.

Se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente ; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor.

Se incurajeaza preluarea tipologiilor traditionale de gard ; imprejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu in sistem uluca, sistem trafor lemn sau metal cu model repetitiv, etc.

Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.

Se interzice vopsirea împrejmuirilor în culori stridente si strălucitoare.

Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%.

Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.30 pentru locuințe parter.

CUT maxim = 0.60 pentru locuințe P+1.

CUT maxim = 0.78 pentru locuințe P+1+M.

Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea obligatorie a prevederilor Cap. II – Reguli generale privind modul de ocupare a terenurilor și ale Cap. III – Regimul zonelor cu restricții și servituți speciale.

În situația în care terenul este afectat de zone de protecție, interdicții temporare sau permanente de construire, riscuri naturale, zone de siguranță, zone de protecție sanitară, zone de protecție a monumentelor, culoare tehnice sau alte servituți legale, se vor aplica prevederile specifice acestora, chiar dacă reglementările zonei funcționale permit utilizarea respectivă.
În caz de suprapunere a reglementărilor, se vor aplica prevederile cele mai restrictive

29. A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

DEFINIȚII / GENERALITĂȚI

Zona unităților agricole (A) este destinată desfășurării activităților agricole productive, a serviciilor conexe agriculturii și a funcțiunilor complementare necesare exploatării terenurilor agricole.

Zona cuprinde sedii ale asociațiilor agricole, baze de producție, unități de cercetare agricolă (inclusiv cercetare pomicolă), spații de depozitare, platforme tehnologice, precum și funcțiuni complementare activității agricole: comerț specific, birouri administrative, locuințe de serviciu pentru personalul de exploatare și pază.

Funcțiunile admise vor fi organizate astfel încât să nu afecteze terenurile agricole productive din vecinătate și să nu genereze disfuncționalități asupra zonelor de locuit.

Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

– activități agricole productive destinate producției, procesării primare, distribuției și depozitării bunurilor agricole;

– unități și baze de cercetare agricolă;

– depozite și anexe agricole;

– depozite pentru fructe, cereale, furaje, materiale și echipamente agricole;

– silozuri, magazii, platforme tehnologice;

– rețele și construcții tehnico-edilitare aferente exploatației;

– construcții administrative aferente activității agricole;

– stații de întreținere și reparații pentru utilaje agricole;

– stații de alimentare cu carburanți destinate exclusiv utilajelor agricole;

– servicii pentru activități agricole;

– locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența, supravegherea sau securitatea unităților;

– spații cu caracter temporar pentru practicarea comerțului ambulant cu specific agricol, turistic sau etnografic;

– spații verzi și perdele de protecție;

– ateliere pentru activități de artizanat tradițional și alte prestări de servicii nepoluante legate de profilul agricol al zonei.

În cadrul exploatațiilor pomicole va fi delimitată o zonă distinctă destinată anexelor și construcțiilor necesare gospodăririi, restul terenului păstrând destinația de livadă. Suprafața zonei construibile nu va depăși 5% din suprafața totală a exploatației.

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

– depozite și complexe de vânzare en-gros, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice;

– depozite și complexe de vânzare en-detail pentru produse care, prin natura lor, necesită suprafețe extinse de depozitare;

– unități de alimentație publică și activități economice tradiționale, cu condiția să nu stânjenească vecinătățile;

– amenajări temporare aferente manifestărilor cu caracter sezonier sau agricol, aprobate de autoritatea publică locală;

– conversii funcționale, cu condiția identificării și eliminării eventualelor surse de poluare sau contaminare a solului.

Unitățile zootehnice, saivanele, adăposturile pentru animale și târgurile de animale se autorizează numai cu respectarea distanțelor minime de protecție sanitară față de zonele de locuit, conform legislației sanitare în vigoare, inclusiv distanțele minime prevăzute pentru fermele de

cabaline, bovine, porcine, ovine, caprine, păsări, iepuri, struți, melci, abatoare, platforme de dejecții, silozuri și alte unități similare.

În completare, se vor institui zone de protecție verde cu lățimea minimă de 2.00–3.00 m de-a lungul limitelor incintelor.

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

– unități care nu se înscriu în profilul agricol al zonei;

– activități poluante sau cu risc tehnologic major;

– amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau a spațiilor pentru sport în zonele în care nivelul de poluare depășește limitele admise;

– amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcele destinate unităților agricole se pot constitui prin cumpărare, concesionare sau închiriere, cu respectarea condițiilor impuse de activitatea desfășurată și de hotărârile Consiliului Local.

Suprafața minimă a unei parcele destinate activităților agricole va fi de 1 000 mp.

Accesul la drumurile publice se va realiza direct din drumurile existente sau propuse prin documentațiile de urbanism.

Art. 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerile față de aliniamentele străzilor perimetrale și interioare vor fi de minimum 6.00 m.

Art. 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi stabilite prin documentația tehnică de autorizare, fără a fi mai mici de:

– 4.00 m față de limitele laterale, atunci când zona agricolă se învecinează cu zona de locuit;

– 5.00 m față de limita posterioară a parcelei.

Art. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Amenajările tehnologice pot fi dispuse fără distanțe minime între ele, în măsura în care respectă normele de securitate la incendiu.

Pentru construcții, se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, dar nu mai puțin de 4.00 m între clădiri.

Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate construcțiile vor avea accese carosabile conform normelor tehnice în vigoare.

Se vor asigura accese separate pentru utilaje, personal și acces tehnic.

Accesele pot fi directe sau realizate prin servitute legal constituită.

Se vor prevedea accese pietonale adaptate inclusiv persoanelor cu dizabilități.

Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate activitățile vor asigura în incintă spații pentru parcarea și staționarea autovehiculelor și utilajelor.

Este interzisă staționarea pe drumurile publice.

Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Regimul maxim de înălțime este P+1, cu înălțimea maximă la cornișă de 9.00 m.

Pentru silozuri, linii tehnologice sau instalații speciale, se admite o înălțime maximă de 20.00 m.

În zonele afectate de culoare tehnice (linii electrice etc.), înălțimea se va subordona normelor specifice.

Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Volumele construite vor fi simple, funcționale și integrate în caracterul zonei.

Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate la același nivel calitativ ca fațada principală.

Materialele utilizate vor fi durabile, iar finisajele vor evita culorile stridente.

Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirile vor fi dotate cu instalații de alimentare cu apă și canalizare.

Se va asigura preepurarea apelor uzate provenite din activități tehnologice, parcaje și platforme.

În cazul alimentării din surse proprii, este obligatoriu avizul autorității competente.

Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Se vor prevedea aliniamente de protecție vegetală de minimum 2.00–3.00 m lățime la străzile adiacente.

Se vor planta arbori înalți de-a lungul limitelor incintelor învecinate cu alte zone funcționale.

Art. 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea minimă de 1.80 m, cu soclu opac de 0.60 m, dublate de gard viu.

Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor în incintă fără afectarea circulației publice.

Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%.

Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Regim inaltime P : CUT maxim 0.50

Regim inaltime P+1 : CUT maxim 1.00

Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea obligatorie a prevederilor Cap. II – Reguli generale privind modul de ocupare a terenurilor și ale Cap. III – Regimul zonelor cu restricții și servituți speciale.

În situația în care terenul este afectat de zone de protecție, interdicții temporare sau permanente de construire, riscuri naturale, zone de siguranță, zone de protecție sanitară, zone de protecție a monumentelor, culoare tehnice sau alte servituți legale, se vor aplica prevederile specifice acestora, chiar dacă reglementările zonei funcționale permit utilizarea respectivă.

În caz de suprapunere a reglementărilor, se vor aplica prevederile cele mai restrictive.

30. I – ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

DEFINIȚII / GENERALITĂȚI

Zona unităților de producție și depozitare este destinată exclusiv activităților productive, activităților de depozitare, logisticii și funcțiunilor tehnice direct aferente acestora, desfășurate în incinte specializate, distinct delimitate și organizate corespunzător din punct de vedere funcțional, tehnologic și edilitar.

Toate incintele vor fi organizate unitar, cu asigurarea acceselor, circulațiilor interioare, platformelor de manevră, parcajelor, spațiilor tehnice, zonelor de protecție, echipării edilitare și a amenajărilor exterioare necesare unei funcționări corespunzătoare. Fațadele, platformele, depozitările și împrejmuirile vor fi tratate astfel încât să rezulte o imagine coerentă, ordonată și controlată a zonei productive.

Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări, în măsura în care nu generează efecte poluante peste limitele legale și nu creează incompatibilități cu vecinătățile:

– activități productive desfășurate în construcții industriale și semiindustriale de mică și medie capacitate;

– unități de producție, prelucrare, asamblare, confecții, fabricație, montaj și întreținere;

– hale și ateliere pentru activități productive;

– unități de prelucrare a materiilor prime și materialelor;

– activități de depozitare, stocare, distribuție și logistică;

– platforme și construcții pentru manipulare, încărcare-descărcare și expediere marfă;

– sedii administrative, tehnice și operaționale strict aferente unităților productive și de depozitare;

– laboratoare, spații tehnice și dotări necesare proceselor de producție, controlului calității și exploatării;

– parc de activități productive și logistice, organizat unitar, în cadrul aceleiași incinte sau pe incinte învecinate;

– construcții și amenajări pentru pază, control acces, întreținere și exploatare;

– rețele și echipamente tehnico-edilitare aferente zonei;

– parcaje, platforme tehnologice, drumuri interioare și spații pentru manevrarea vehiculelor;

– perdele de protecție vegetală și zone plantate pentru reducerea impactului vizual, fonic și ambiental asupra vecinătăților.

În cazul restructurării, subdivizării sau reorganizării funcționale a unor incinte existente, se va elabora documentație de urbanism de tip PUZ, dacă operațiunea presupune modificarea structurii parcelare, reorganizarea circulațiilor interioare sau regândirea funcțională a ansamblului.

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit cu condiționări:

– extinderea unităților productive și de depozitare existente, cu condiția asigurării acceselor corespunzătoare, a utilităților, a parcajelor și a măsurilor de protecție față de vecinătăți – în interiorul zonei;

– schimbarea profilului unei unități productive existente către alte activități productive sau de depozitare, dacă noua activitate se încadrează în profilul zonei și nu conduce la creșterea disconfortului sau a riscului asupra zonelor învecinate;

– depozitările exterioare, numai dacă sunt organizate în incintă, delimitate, controlate, ecranate și fără a afecta imaginea spațiului public;

– activitățile care implică zgomot, vibrații, trafic de marfă, emisii tehnologice sau alte efecte specifice, numai cu măsuri tehnice și constructive adecvate pentru limitarea impactului și respectarea valorilor maxime admise de legislația în vigoare;

– conversia funcțională a incintelor industriale existente, cu condiția păstrării destinației productive, logistice sau de depozitare și a eliminării eventualelor surse remanente de poluare sau contaminare.

Unitățile de capacitate redusă, de tip ateliere sau hale de producție ușoară, vor fi amplasate și organizate astfel încât să nu afecteze prin zgomot, vibrații, mirosuri sau trafic funcționarea normală a zonelor învecinate. La limita cu alte zone funcționale se vor adopta măsuri suplimentare de protecție, inclusiv plantări și retrageri majorate.

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:

– orice utilizări care nu se înscriu în profilul productiv, logistic și de depozitare al zonei;

– locuințe, indiferent de regim, cu excepția celor de serviciu strict necesare pentru pază sau permanență tehnică, dacă sunt justificate prin funcționarea unității;

– funcțiuni educaționale, culturale, sanitare sau de asistență socială;

– funcțiuni de turism și alimentație publică deschise publicului larg;

– funcțiuni comerciale autonome, fără legătură directă cu activitatea principală a incintei;

– spații de joacă, amenajări recreative publice și organizări de evenimente;

– activități poluante peste limitele admise;

– activități cu risc tehnologic major, dacă amplasamentul nu este reglementat distinct și dacă nu sunt întrunite condițiile legale specifice;

– depozitări necontrolate, improvizații constructive, platforme dezafectate sau utilizări temporare care afectează ordinea funcțională și imaginea zonei.

Amplasarea activităților potențial poluante se poate face numai în condițiile prevăzute de lege, pe baza studiilor și avizelor de specialitate, cu respectarea distanțelor de protecție și a tuturor cerințelor privind sănătatea populației și protecția mediului.

Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru activități productive și de depozitare de mică și medie capacitate:
– suprafața minimă a parcelei = 1500 mp;
– front minim la stradă = 20,00 m.

Pentru incinte productive, logistice sau de depozitare cu organizare unitară, inclusiv în sistem de parc de activități:
– suprafața minimă recomandată = 3000 mp;
– front minim recomandat = 30,00 m.

Dimensiunile se păstrează şi în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.)
Parcelele sub aceste dimensiuni nu sunt construibile pentru activități productive.

Art. 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea minimă față de aliniament va fi de 6.00 m, în lipsa unui regim de aliniere existent. În incintele existente se va păstra regimul de aliniere dominant.

Art. 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Clădirile pot fi alipite de construcțiile similare învecinate, cu acord notarial și în lipsa incompatibilităților tehnologice.

În celelalte cazuri:

– retragere minimă laterală = 6.00 m;

– retragere minimă posterioară = 10.00 m.

La limita cu alte zone funcționale se interzice construirea pe limită; retragerea poate crește până la 10.00 m pentru realizarea unei zone tampon plantate.

Art. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Distanța între clădiri va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Reducerea distanței este permisă dacă fațadele opuse nu conțin ferestre sau accese pentru activități permanente.

Se vor respecta normele de protecție la incendiu.

Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.

Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;

- în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Regim maxim: P+1 pentru depozitare controlată, producție și pavilioane administrative.

Înălțime maximă pentru instalații tehnologice: 30.00 m.

Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Volumele vor fi simple și funcționale şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.

Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate la același nivel calitativ ca fațada principală.

Acoperirile vor fi tratate astfel încât percepția din spațiul public să fie coerentă.

Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare.

Se va asigura preepurarea apelor uzate industriale și a apelor meteorice provenite de pe platforme și parcaje.

Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Minimum 20% din suprafața terenului va fi amenajată ca spațiu verde.

În zona de retragere față de aliniament, minimum 40% din suprafața liberă va fi plantată cu arbori, preferabil sub forma unei perdele vegetale continue.

Se vor planta arbori de-a lungul limitelor incintei învecinate cu alte zone funcționale.

Art. 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțime minimă de 2.00 m, cu soclu opac de 0.60 m, dublate de gard viu.

Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor în interiorul incintei.

Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%.

Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.0

Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea obligatorie a prevederilor Cap. II – Reguli generale privind modul de ocupare a terenurilor și ale Cap. III – Regimul zonelor cu restricții și servituți speciale.

În situația în care terenul este afectat de zone de protecție, interdicții temporare sau permanente de construire, riscuri naturale, zone de siguranță, zone de protecție sanitară, zone de protecție a monumentelor, culoare tehnice sau alte servituți legale, se vor aplica prevederile specifice acestora, chiar dacă reglementările zonei funcționale permit utilizarea respectivă.

În caz de suprapunere a reglementărilor, se vor aplica prevederile cele mai restrictive.

31. ZMIX – ZONA MIXTĂ (SERVICII, UNITĂȚI AGRICOLE, UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE)

DEFINIȚII / GENERALITĂȚI

Zona mixtă (ZMIX) este destinată coexistenței controlate a funcțiunilor de servicii, activităților agricole și activităților de producție ușoară și depozitare, în scopul dezvoltării economice integrate a localității.

Această zonă are caracter flexibil, permițând amplasarea mai multor tipuri de activități compatibile între ele, cu condiția respectării normelor privind protecția mediului, sănătatea populației, siguranța în exploatare și protecția față de zonele de locuit.

Pentru dezvoltarea unitară și controlată a zonei mixte, se stabilesc indicatori urbanistici comuni, corelați cu regimul aplicabil zonelor A și I, respectiv POT maxim 50% și CUT maxim 0.50 pentru P, respectiv 1.00 pentru P+1..

În raport cu specificul comunei Păușești, zona are rolul de a asigura suportul necesar pentru activități productive și de depozitare compatibile cu scara locală și cu infrastructura existentă, inclusiv în ipoteza încetării activității desfășurate în prezent pe amplasamentele productive existente. Reglementarea urmărește, prin urmare, păstrarea unei rezerve funcționale pentru dezvoltarea economică locală, prin utilizarea acestor incinte pentru alte activități productive și logistice compatibile, fără introducerea unor utilizări improprii profilului zonei.

Art. 1 – REGIMUL DE APLICARE A REGLEMENTĂRILOR

În zona mixtă, regulile urbanistice se aplică diferențiat, în funcție de tipul funcțiunii pentru care se solicită autorizarea lucrărilor de construire, după cum urmează:

– Pentru spații de servicii și funcțiuni complexe de interes public se aplică integral reglementările prevăzute pentru zona IS – Zone cu funcțiuni complexe de interes public.

– Pentru unități agricole se aplică integral reglementările prevăzute pentru zona A – Zona unităților agricole.

– Pentru unități de industrie ușoară și depozitare se aplică integral reglementările prevăzute pentru zona I – Zona unităților de producție și depozitare.

Art. 2 – CONDIȚII DE COMPATIBILITATE FUNCȚIONALĂ

Amplasarea funcțiunilor în cadrul zonei mixte va fi realizată astfel încât:

– activitățile industriale sau de depozitare să nu genereze disconfort peste limitele admise pentru funcțiunile de servicii sau agricole;

– să fie asigurate zone tampon plantate între funcțiuni incompatibile;

– circulațiile grele să fie organizate astfel încât să nu afecteze funcționarea serviciilor sau a altor activități sensibile;

– fiecare investiție să își asigure în interiorul parcelei toate spațiile necesare funcționării (parcaje, platforme, zone de încărcare-descărcare, spații verzi).

În cazul în care pe aceeași parcelă se propune dezvoltarea mai multor funcțiuni diferite, se va aplica reglementarea cea mai restrictivă în ceea ce privește retragerile, indicatorii urbanistici și condițiile de protecție.

Art. 3 – DOCUMENTAȚII DE URBANISM

În situația în care se propune:

– comasarea sau divizarea terenurilor;

– schimbarea funcțiunii dominante a incintei;

– amplasarea unor activități cu impact potențial asupra vecinătăților;

autoritatea publică locală poate solicita elaborarea unui PUZ pentru reglementarea unitară a incintei sau a subzonei respective.

Pentru dezvoltare unitara a zonei se stabilesc

Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%.

Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Regim inaltime P : CUT maxim 0.50

Regim inaltime P+1 : CUT maxim 1.00

32. V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

DEFINIȚII / GENERALITĂȚI

Zona V este destinată spațiilor verzi publice, amenajate pentru agrement, recreere, activități sportive, culturale și tradiționale, precum și pentru protecția mediului și a infrastructurilor.

Subzona V1 cuprinde parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate.

Subzona V2 terenuri de sport de uz public sau privat.

Subzona V3 cuprinde perdele de protecție vegetală, culoare ecologice, plantații de protecție față de infrastructura tehnică, precum și spații verzi aferente cursurilor de apă și zonelor umede, cu rol ecologic, peisagistic și de protecție.

Zona spațiilor verzi include următoarele categorii:

– spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate);

– spații verzi publice specializate (grădini botanice, zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, baze sportive);

– spații verzi pentru agrement (complexuri sportive, poli de agrement);

– spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;

– culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

– păduri de agrement.

Definițiile specifice (parc, scuar, grădină, fâșie plantată, grădină botanică, grădină zoologică, muzeu în aer liber, bază sportivă, parc expozițional, pădure de agrement, culoar de protecție etc.) sunt cele prevăzute de legislația specifică privind spațiile verzi.

Conform Legii nr. 24/2007, schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi este interzisă, cu excepția lucrărilor de utilitate publică stabilite prin documentații de urbanism aprobate.

În limita a maximum 5% din suprafața fiecărui obiectiv înregistrat în registrul local al spațiilor verzi, se pot autoriza construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru comerț și alimentație publică, cu păstrarea destinației de spațiu verde.

Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise exclusiv funcțiuni specifice spațiilor verzi publice:

– spații plantate, gazonate, plantații înalte și medii;

– circulații pietonale, alei ocazional carosabile pentru întreținere și intervenții;

– mobilier urban, locuri de joacă, amenajări pentru sport și odihnă;

– construcții pentru expoziții, activități culturale, pavilioane, biblioteci în aer liber;

– construcții pentru activități sportive;

– puncte de alimentație publică și comerț cu caracter complementar;

– grupuri sanitare;

– parcaje, dimensionate corespunzător și integrate peisager.

În subzona V2 (perdele de protecție și culoare ecologice) sunt admise doar:

– se admit exclusiv lucrări de întreținere, curățare, igienizare, decolmatare locală, consolidare ușoară, stabilizare a malurilor, refacere a vegetației, plantări, completări și regenerări ale plantațiilor de protecție, precum și lucrări pentru protejarea cursurilor de apă, a zonelor umede și a infrastructurii tehnice existente, cu condiția ca acestea să fie realizate cu impact minim asupra cadrului natural și fără afectarea funcției ecologice a subzonei.

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

– construcțiile pentru cultură, sport, recreere și anexe sunt admise cu condiția ca suprafața construită însumată cu platformele mineralizate și circulațiile să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului;

– clădirile nu vor avea împrejmuiri sau separări care să limiteze libera circulație;

– intervențiile se vor realiza pe baza unor studii de specialitate (studiu peisager, studiu de însorire), avizate conform legii;

– utilizarea pentru agrement este admisă cu condiția menținerii funcției de ameliorare climatică;

– orice intervenție se va realiza cu respectarea OG 195/2005 privind protecția mediului.

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

– schimbarea destinației spațiilor verzi;
– diminuarea suprafețelor verzi;
– realizarea de locuințe permanente sau case de vacanță;
– amplasarea de construcții care nu servesc funcțiunii de zonă verde;
– amplasarea tonetelor prin ocuparea abuzivă a spațiilor plantate;
– intervenții fără avizele autorităților competente;
– tăierea arborilor fără autorizație;
– amenajări care atrag publicul în zonele de protecție față de infrastructura tehnică majoră;
– amplasarea construcțiilor în albia sau pe luciul apei fără avizul autorității competente.

Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

– suprafață minimă 1000 mp pentru construcții culturale și sportive;
– lățimea zonelor verzi de protecție va respecta normele specifice infrastructurilor adiacente.

Art. 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea minimă pentru construcții permanente este de 6.00 m față de aliniament. Prin PUD justificat, această distanță poate fi redusă.

Art. 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Clădirile se vor retrage minimum 3.00 m față de limitele laterale și posterioare.

Art. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Amplasarea se va realiza conform studiilor de specialitate avizate (studiu de însorire, studiu de amenajare peisageră).

Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor asigura accese pietonale din circulațiile publice. Aleile ocazional carosabile vor permite accesul pentru întreținere și intervenții. Se va asigura acces pentru autospecialele de intervenție.

Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor realiza în afara circulațiilor publice, conform HG 525/1996.

Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Subzona V1 : Regim maxim P
Subzona V2 : Regim maxim P+1

Subzona V3 : Nu se admin constructii.

Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR

Arhitectura construcțiilor va fi adaptată caracterului peisager al zonei. Materialele și volumetria vor avea caracter discret și integrat în cadru vegetal.

Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor asigura alimentarea cu apă, canalizare, iluminat public și colectarea apelor meteorice. Se recomandă utilizarea apelor meteorice pentru irigarea spațiilor verzi.

Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Minimum 90% din suprafața terenului va rămâne spațiu verde plantat (cu excepția zonelor sportive unde se aplică reglementări specifice).

Parcajele vor fi plantate cu minimum un arbore la patru locuri de parcare și înconjurate cu gard viu de 1.20 m.

Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice.

Art. 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile, acolo unde sunt necesare, vor fi transparente, maximum 2.00 m înălțime, cu soclu opac de 0.60 m, dublate de gard viu.

Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, fiind delimitate prin borduri sau diferențe de nivel.

Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Subzona V1 : **POT maxim = 10%.**
Subzona V2 : POT maxim = 40 %.
Subzona V3 : nu se admin constructii,

Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Subzona V1 : **CUT maxim = 0.1%.**

Subzona V2 :
CUT maxim = 0.4 %. Regim inaltime P
CUT maxim = 0.8 %. Regim inaltime P+1

Subzona V3 : nu se admin constructii,

33. GC, GCCI – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI CIMITIRE

ZONE DE APLICARE: GC, GCci

Zona de gospodărie comunală și cimitire cuprinde terenurile destinate echipamentelor tehnico-edilitare, serviciilor publice de utilitate locală și infrastructurilor aferente acestora, precum și terenurile destinate cimitirelor, supuse regimului de protecție sanitară și normelor speciale în vigoare.

Reglementările prezentei zone se aplică în corelare cu:

- Capitolul III – Zone cu restricții și servituți speciale;
- Capitolul privind zonele de protecție sanitară;
- reglementările privind zonele de protecție față de infrastructuri tehnice;
- legislația specifică în domeniul serviciilor funerare și al sănătății publice;
- prevederile privind performanța energetică și protecția mediului.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **GC** – Subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;
- **GCci** – Subzona cimitirelor.

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

GC

În această subzonă sunt admise următoarele utilizări:

- construcții, instalații și amenajări aferente serviciilor publice de gospodărie comunală;
- stații de pompare, gospodării de apă, rezervoare de înmagazinare, stații de reglare și măsurare;
- stații de epurare, în condițiile respectării zonelor de protecție sanitară;
- platforme pentru colectare selectivă a deșeurilor;
- depozite pentru utilaje și materiale de întreținere;
- garaje tehnice și ateliere de intervenție;
- construcții administrative și birouri autonome;
- incinte tehnice aferente rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică;
- echipamente pentru transport public local, dacă este cazul;
- circulații carosabile și pietonale interioare;
- parcaje aferente funcțiunii;
- plantații și perdele vegetale de protecție.

GCci

În această subzonă sunt admise:

- cimitire;
- capele mortuare;
- clădiri administrative ale cimitirului;
- anexe sanitare;
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje pentru vizitatori;
- plantații ornamentale și arbori perimetrali;
- construcții funerare;
- spații tehnice pentru servicii funerare.

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC

Platformele pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere:

- vor fi amplasate la minimum 10,00 m față de ferestrele spațiilor de locuit;
- vor fi impermeabilizate;
- vor fi prevăzute cu sistem de colectare a apelor uzate;
- vor fi racordate la canalizare;
- vor fi împrejmuite;
- vor fi dimensionate conform capacității de deservire;
- vor fi întreținute permanent.

Stațiile de epurare și alte echipamente care generează zone de protecție sanitară se pot autoriza numai cu respectarea distanțelor prevăzute în Capitolul privind protecția sanitară și în normele Ministerului Sănătății.

GCci

Pentru cimitire:

- se vor respecta zonele de protecție sanitară prevăzute prin normele în vigoare;
- se va asigura o zonă de protecție față de zonele de locuit;
- la cimitirele nou înființate gardul se va dubla cu perdea vegetală;
- suprafața totală pentru un loc de veci va fi dimensionată conform normelor legale;
- se vor asigura: alei, sursă de apă, grupuri sanitare, spații verzi, spațiu tehnic frigorific.

În cazul mormintelor și operelor comemorative de război se aplică legislația specială.

ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE

GC

- activități industriale poluante;
- funcțiuni rezidențiale;
- unități comerciale fără legătură cu funcțiunea tehnico-edilitară;
- depozitări necontrolate;
- activități care produc disconfort major în vecinătatea zonelor de locuit.

GCci

- densificarea cimitirelor prin desființarea aleilor;
- ocuparea spațiilor verzi existente;
- distrugerea plantațiilor perimetrale;
- orice construcții incompatibile cu caracterul funerar.

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

GC

- suprafața minimă pentru servicii administrative: 400 mp;
- front minim la stradă: 15,00 m;
- pentru incinte tehnice suprafața se stabilește prin studii de specialitate;
- forma parcelei trebuie să permită acces auto și manevrarea utilajelor.

GCci

- cimitirele noi se vor amplasa în afara zonelor construite, dacă este posibil;
- parcela trebuie să permită instituirea zonei de protecție sanitară;
- suprafața minimă orientativă: 1.200 mp, cu dimensionare conform normelor sanitare.

ART.5 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

GC

Clădirile administrative vor fi retrase minimum 6,00 m față de aliniament.

Pentru incinte tehnice retragerea se stabilește în funcție de siguranță și acces.

GCci

Construcțiile administrative și capela mortuară vor respecta retragerile impuse de zona de protecție sanitară.

ART.6 AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Pentru GC și GCci:

- distanța minimă: jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- se interzice alipirea construcțiilor tehnice la clădiri de locuit.

ART.7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri: jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- reducerea distanței este permisă numai dacă nu există ferestre către spații de activitate permanentă;
- se vor respecta normele PSI și sanitare.

ART.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- acces direct din circulație publică sau privată;
- asigurarea circulațiilor interne pentru autospeciale;
- în cimitire, minim 15% din suprafață pentru alei.

ART.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele vor fi asigurate în incintă;
- nu se permite staționarea pe domeniul public;
- un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ART.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

GC: P

GCci: P

ART.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

GC

- volume simple;
- tratarea uniformă a tuturor fațadelor;
- integrare vizuală în contextul rural.

GCci

- caracter sobru;
- materiale durabile;
- interzicerea elementelor stridente sau improprii funcțiunii.

ART.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- racordare obligatorie la rețele publice;
- preepurarea apelor uzate;
- colectarea apelor meteorice;
- respectarea distanțelor de protecție față de rețele tehnice.

ART.13 SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- minim 40% din retragerea față de aliniament plantată;

- plantare cu un arbore la 200 mp teren liber;
- perdele vegetale de protecție în jurul incintelor tehnice;
- la cimitire: plantații perimetrale obligatorii.

ART.14 ÎMPREJMUIRI

GC

- opace sau semiopace, maArt. 2,00 m;
- porți retrase pentru a permite staționarea tehnică.

GCci

- împrejmuiri opace 2,00–2,20 m;
- interzise gardurile prefabricate din beton;
- tratament adecvat funcțiunii.

ART.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GC: 50%

GCci: 10% (construcții supraterane)

ART.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC: 0.50

GCci: 0.10

34. DS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Generalități – caracterul zonei

Zona DS cuprinde imobilele, incintele și ansamblurile cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională, precum Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Afacerilor Interne, Serviciul Român de Informații, Serviciul de Telecomunicații Speciale, Serviciul de Protecție și Pază și alte instituții cu atribuții în domeniu.

Această zonă are regim juridic special și este supusă reglementărilor specifice privind securitatea națională, protecția infrastructurilor critice și regimul construcțiilor cu caracter special.

În conformitate cu art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în baza procedurii comune aprobate prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/ STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr.2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/ 151/ 419/2018.

În conformitate cu Ordinul nr. 3422/1995 privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, administrația publică locală va solicita, prin certificatele de urbanism, obținerea avizului Ministerului Afacerilor Interne pentru documentațiile tehnice și de urbanism care vizează:

- lucrări amplasate pe parcele limitrofe obiectivelor speciale;
- lucrări amplasate la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale situate în extravilan;

- documentații de tip PUZ sau PUD care includ sau sunt limitrofe unor obiective speciale.

Nu este necesară obținerea avizului MAI pentru lucrări interioare nestructurale sau pentru reparații care nu modifică parametrii arhitectural-volumetrici ai clădirilor existente.

Imobilele încadrate în categoria DS, chiar dacă sunt situate în interiorul altor zone funcționale, nu se supun reglementărilor specifice acelor zone, ci reglementărilor specifice domeniului de apărare și siguranță națională.

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise utilizările compatibile cu caracterul special al zonei, respectiv:

- unități militare și instituții aparținând Sistemului Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională;
- construcții administrative, logistice și tehnice aferente;
- depozite și platforme tehnologice;
- construcții pentru instruire, antrenament și activități operative;
- echipamente și infrastructuri tehnice specifice;
- parcaje la sol și platforme pentru autospeciale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea obiectivelor.

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare și reabilitare în interiorul incintei DS, cu condiția obținerii acordului sau aprobării instituției care administrează terenul și în conformitate cu prevederile legale aplicabile domeniului de apărare și siguranță națională.

Extinderea sau conversia funcțională a construcțiilor existente este permisă cu acordul instituției competente.

În cazul conversiei funcționale a unor clădiri neutilizate se recomandă:

- reabilitarea și adaptarea construcțiilor existente;
- identificarea și eliminarea eventualelor surse de poluare sau contaminare a solului;
- readucerea terenurilor la o stare compatibilă cu noile funcțiuni.

Construirea sau desființarea construcțiilor cu caracter special nu este condiționată de elaborarea unui PUZ sau PUD, în conformitate cu reglementările speciale aplicabile.

ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice realizarea oricăror construcții sau activități care nu sunt în concordanță cu caracterul funcțional al zonei cu destinație specială.

Se interzice introducerea funcțiunilor civile incompatibile cu regimul de securitate al zonei.

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Caracteristicile parcelelor, inclusiv suprafața, forma și dimensiunile, se stabilesc în conformitate cu legislația și normativele specifice domeniului de apărare și siguranță națională.

ART.5 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu sunt impuse retrageri obligatorii prin prezentul regulament. Amplasarea se realizează în conformitate cu cerințele funcționale și de securitate stabilite de instituția administratoare și de normele tehnice specifice.

ART.6 AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Clădirile pot fi alipite de construcțiile similare din incinte învecinate aparținând aceleiași instituții, dacă nu există incompatibilități tehnice.

În cazul în care parcela DS este învecinată cu alte zone funcționale, se interzice amplasarea clădirilor direct pe limita către acestea.

Retragerea minimă față de limitele laterale va fi de jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00 m, iar față de limita posterioară de minimum 5,00 m, dacă normele specifice nu impun alte condiții.

ART.7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Distanța minimă între clădiri va fi de jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Se vor respecta normele privind securitatea la incendiu și normele tehnice specifice domeniului.

ART.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces direct sau prin servitute la drumuri publice.

Accesele trebuie să permită intervenția autospecialelor de pompieri.

Gangurile pentru acces în curți interioare vor avea lățimea minimă de 4,00 m și înălțimea minimă de 3,50 m.

Accesele și circulațiile vor fi menținute permanent libere.

ART.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va realiza exclusiv în interiorul incintei.

În zona de retragere față de aliniament se poate rezerva maximum 40% pentru parcaje, cu condiția plantării și delimitării cu gard viu.

ART.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

În lipsa unor restricții impuse de normele specifice, regimul maxim recomandabil este P+1.

În culoarele rezervate liniilor electrice, înălțimea se subordonează normelor tehnice specifice.

ART.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Volumele construite vor fi simple și adaptate caracterului funcțional al zonei.

Aspectul exterior va ține cont de cerințele de securitate și discreție specifice domeniului.

ART.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Construcțiile existente și cele propuse trebuie să beneficieze de alimentare cu energie electrică, apă și canalizare, în sistem propriu sau centralizat, conform normelor specifice.

ART.13 SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Se recomandă asigurarea unui procent minim de 30% spații verzi în incintă, în măsura în care nu contravine cerințelor funcționale și de securitate.

ART.14 ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi realizate conform cerințelor de securitate stabilite de instituția administratoare.

Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea în incintă.

ART.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
În lipsa altor reglementări specifice domeniului: POT maxim recomandabil: 40%

ART.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
În lipsa altor reglementări specifice domeniului:
CUT maxim = 0.4 %. Regim inaltime P
CUT maxim = 0.8 %. Regim inaltime P+1

35. CCD – ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE

Caracterul zonei
Zona CCD cuprinde terenurile afectate căilor de comunicație rutieră, inclusiv zona drumului, zona de siguranță și zona de protecție, precum și construcțiile, instalațiile și amenajările aferente funcționării infrastructurii rutiere, intravilan sau extravilan.
Reglementările prezentei zone se aplică în corelare cu:

- Regulamentul General de Urbanism;
- legislația privind drumurile publice;
- normele tehnice privind proiectarea și exploatarea drumurilor;
- legislația privind siguranța circulației;
- prevederile privind zonele de protecție și siguranță ale infrastructurilor tehnice.

Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE
Sunt admise următoarele utilizări:

- căi de comunicație rutieră (drumuri naționale, județene, comunale, străzi locale);
- construcții și instalații aferente drumurilor;
- unități ale întreprinderilor de transport;
- garaje și baze de exploatare;
- alveole carosabile pentru transport public;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- stații de călători;
- parcaje publice;
- rețele tehnico-edilitare amplasate în zona drumului;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente și consolidări.

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente zonei CCD se vor obține avizele și acordurile prevăzute de R.G.U. și legislația specifică în vigoare.
Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform art. 33 din R.G.U. și Anexa nr. 5.
Lucrările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare;
- să nu constituie surse de poluare;
- să nu afecteze capacitatea, fluența și siguranța circulației.

În extravilan se vor respecta următoarele distanțe minime de protecție față de axul drumului:

- 20 m pentru drumuri județene;
- 18 m pentru drumuri comunale.

Elementele căilor de comunicație situate în zona obiectivelor speciale vor respecta legislația specifică în domeniu.

Orice lucrări situate în vecinătatea drumurilor naționale sau județene se vor realiza numai cu avizul Direcției Regionale de Drumuri și Poduri și al Direcției Județene de Drumuri.

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic:

- utilizări care afectează buna funcționare sau modernizarea ulterioară a infrastructurii rutiere;
- construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea străzilor sau modernizarea intersecțiilor;
- depozitări vizibile din circulațiile publice;
- amenajări abandonate sau terenuri degradate;
- construcții, instalații sau plantații care afectează siguranța circulației;
- panouri independente de publicitate în zona de siguranță;
- lucrări care pot provoca alunecări de teren sau afectarea stabilității solului;
- depozitări necorespunzătoare de materiale sau deșeuri;
- mutarea indicatoarelor rutiere de intrare/ieșire din localitate.

Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru construcțiile de birouri sau incinte administrative aferente:

- suprafața minimă: 400 mp;
- front minim: 15 m.

Pentru incinte noi sau extinderi ale bazelor tehnice se vor elabora PUZ sau PUD, conform legislației.

Art. 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile pentru birouri se vor amplasa:

- pe aliniament, dacă acesta este dominant;
- retras minimum 4,00 m, dacă frontul dominant este retras.

Art. 6 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Retragerea minimă față de limitele laterale:

- jumătate din înălțimea clădirii;
- minimum 4,00 m.

Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE PARCELĂ

Se vor respecta normele tehnice specifice.

Pentru clădiri fără reglementări speciale:

- distanța minimă între clădiri: jumătate din înălțime;
- minimum 4,00 m;
- reducere la 3,00 m dacă nu există ferestre sau accese către spații cu activitate permanentă.

Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul în incinte se va asigura direct din circulație publică.

Accesele trebuie să permită intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea se va asigura în afara circulațiilor publice.

În zona de retragere față de aliniament se poate rezerva maximum 40% pentru parcaje.

Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ
Înălțimea nu va depăși:

- distanța dintre aliniamente;
- regimul maxim al UTR-urilor adiacente;
- maximum P pentru clădiri administrative.

Instalațiile tehnice pot depăși înălțimea, conform normelor specifice.

Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
Volumele vor fi simple și armonizate cu zona.
Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate similar fațadei principale.
Pentru autogări situate în proximitatea locuințelor se recomandă soluții de acoperire și închidere pentru reducerea disconfortului.

Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
Clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare.
Se va asigura preepurarea apelor meteorice provenite din parcaje și platforme.
Pentru alimentare în sistem propriu se va obține avizul autorității competente.

Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE
Terenurile vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate corespunzător.
Suprafețele din retragere vor fi plantate în proporție de minimum 40%.
Suprafețele neocupate vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Art. 14 – ÎMPREJMUIRI
Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, max. 2,00 m înălțime, cu soclu de 0,60 m.
Se recomandă dublarea cu gard viu.
Porțile vor fi tratate similar cu împrejmuirea.

Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim: 50%.

Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim: 0.50.

36. ZDE – ZONA DE DEZVOLTARE ENERGETICĂ

Zonă destinată parcurilor fotovoltaice, stațiilor de transformare și altor instalații pentru producerea de energie regenerabilă. Regim de construire discontinuu, amplasare în intravilan.

POT maxim 20%, CUT maxim 0.3 - pentru constructii alele decat panouri.

Destinație: Zonă destinată amplasării parcurilor fotovoltaice, stațiilor de transformare și altor instalații specifice producerii energiei regenerabile (solar, geotermal, biomasă etc.).

Se admite amplasarea în intravilan, cu regim de construire discontinuu, în funcție de tehnologia utilizată.

Se admite conversia funcțională a terenurilor situate în intravilan în zonă de dezvoltare energetică, cu condiția ca suprafața minimă a parcelei rezultate să fie de 3000 mp și să fie demonstrată compatibilitatea funcțională cu vecinătățile, accesul la infrastructura tehnico-edilitară și respectarea tuturor condițiilor de protecție a mediului, a peisajului și a locuirii.

DEFINIȚII / GENERALITĂȚI

Zona ZDE este o zonă tehnico-edilitară cu funcțiune exclusivă energetică, în care sunt permise:

- construcții, echipamente și instalații pentru producerea, stocarea și transportul energiei regenerabile,
- lucrări de infrastructură energetică (drumuri de serviciu, stații de transformare, împrejmuiri, rețele).

Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Panouri fotovoltaice, cu sistem de urmărire sau fixe, montate pe sol sau pe structuri ușoare;

Stații de transformare, invertoare, posturi de conexiune;

Clădiri tehnice și de monitorizare;

Drumuri tehnologice de acces;

Puncte de control, pază, platforme tehnice.

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcții auxiliare (birouri, spații administrative, depozite) – doar dacă sunt strict legate de funcțiunea energetică și nu depășesc POT/CUT admis;

Împrejmuiri, rețele de supraveghere, garduri – doar cu caracter provizoriu sau cu transparență ≥ 50%;

Retele de transport (cabluri, linii) subterane sau aeriene – cu avize tehnice de specialitate.

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Turbine eoliene individuale sau în parc;

Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafață minimă recomandată: 3000 mp;

Forma parcelei: preferabil regulată (dreptunghiulară), adaptată orientării solare sau direcției vântului;

Parcelele trebuie să permită acces tehnologic și întreținere facilă a echipamentelor.

Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu se aplică reguli clasice de aliniament urban;

Amplasarea se face în funcție de configurația tehnologică și accesul din drumurile existente;

Se recomandă retragere minimă de 10 m față de drumuri publice.

Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Minim 5 m față de limitele laterale și posterioare;

Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se respectă normele tehnice privind întreținerea, umbrirea și siguranța în funcționare;
Distanța între panouri și clădiri: minim 5 m;

Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea drumuri de exploatare interne, cu acces tehnologic permanent;
Accesul public este interzis (zonă închisă funcțional);
Accesul principal se va face din drum public existent sau amenajat.

Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se admit platforme pentru:
vehicule de mentenanță;
acces ocazional al personalului tehnic;
Nu se permite parcarea publică.

Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR / INSTALAȚIILOR

Regim inaltime: P
Panouri fotovoltaice: max. 12 m (inclusiv sistem de urmărire);
Clădiri tehnice: max. 3 m.

Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura este funcțională, cu finisaje industriale sau tehnologice;
Se recomandă culori neutre, integrare în peisaj (gri, verde închis, bej).

Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu energie electrică din rețea / regenerabilă proprie;
Apă și canalizare – doar unde se justifică (pentru personal de întreținere);
Toate echipamentele vor avea asigurate legături de monitorizare / siguranță.

Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile dintre panouri sau turbine pot fi utilizate pentru vegetație de protecție (ierburi perene, fânețe);

Se recomandă menținerea unui covor vegetal stabil, cu întreținere mecanică;

Obligația de a nu utiliza erbicide sau substanțe chimice care afectează biodiversitatea locală.

Art. 14 – ÎMPREJMUIRI

Se admite împrejmuirea cu gard metalic de maxim 2,5 m, cu transparență ≥ 50%;
Nu se admit împrejmuiri opace sau ziduri;
Se recomandă gard viu dublu, cu rol de protecție peisagistică.

Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max. 20%, calculat doar pentru construcții (nu pentru panouri, instalații tehnologice).

Art. 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. 0.2, aplicat exclusiv la clădirile construite (stații, birouri, tehnic).

VI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

DESTINAȚIA TERENURILOR

Terenurile cu destinație agricolă din extravilan cuprind terenurile agricole productive, pășunile împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole, precum și terenurile neproductive care pot fi amenajate și utilizate pentru producția agricolă, în condițiile legii.

Terenurile agricole productive includ terenuri arabile, vii, livezi, pepiniere viticole și pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și alte categorii similare, definite potrivit legislației fondului funciar.

Regimul juridic și de utilizare al acestor terenuri este stabilit în principal prin Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prin legislația privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Art. 1 – UTILIZĂRI PERMISE

În extravilan, pe terenurile agricole, sunt permise exclusiv următoarele categorii de utilizări, în condițiile legislației în vigoare:

- lucrări de utilitate publică de interes național, județean sau local, declarate potrivit legii;
- lucrări pentru rețele magistrale, infrastructuri de transport (rutier, feroviar), rețele de telecomunicații, conducte de transport gaze și petrol, linii electrice de înaltă tensiune;
- lucrări de îmbunătățiri funciare, irigații, desecări, regularizări ale cursurilor de apă, protecții de mal, combaterea eroziunii solului;
- lucrări și amenajări pentru prevenirea și combaterea riscurilor naturale (inundații, alunecări de teren, eroziune);
- anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, respectiv adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor, utilajelor și materialelor agricole;
- construcții și amenajări speciale amplasate în zone izolate din extravilan, necesare desfășurării activităților agricole, incluzând spații pentru utilaje, ateliere de întreținere, depozite, precum și spații pentru cazare temporară pe durata campaniilor agricole.

În această categorie nu sunt incluse construcțiile de locuințe permanente, garajele pentru uz personal sau alte amenajări cu caracter rezidențial ori permanent, nelegate direct de exploatarea agricolă.

Art. 2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- obținerea autorizației de construire și, după caz, aprobarea scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol;
- respectarea procedurilor de mediu, inclusiv obținerea acordului sau avizului de mediu, atunci când natura investiției o impune;
- amplasarea rețelelor tehnico-edilitare, de regulă, grupat și în imediata apropiere a căilor de comunicație existente;

- limitarea ocupării terenului la procente minime necesare funcționării obiectivului, în vederea protejării resursei agricole;
- amplasarea exclusiv pe terenuri de clasa a III-a, a IV-a sau a V-a de calitate, atunci când investițiile nu sunt exceptate prin lege;
- pentru amenajări piscicole sau amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole, aplicarea procedurii legale privind scoaterea din circuitul agricol și plata tarifelor aferente, dacă nu se încadrează în excepțiile prevăzute de lege;
- în cazul culturilor energetice nonagricole, amplasarea exclusiv pe terenuri arabile de clasa a IV-a – a V-a de calitate, cu respectarea distanțelor minime față de culturile învecinate.

Pot fi autorizate, cu respectarea condițiilor legale specifice, obiective care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, precum cariere, balastiere, gropi de împrumut, depozite controlate de deșeuri, refugii montane sau infrastructuri energetice, cu condiția respectării reglementărilor de mediu și a celor privind protecția terenurilor agricole.

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise în extravilanul agricol următoarele:

- realizarea de construcții pe terenuri agricole de clasa I și a II-a de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau pe terenuri plantate cu vii și livezi, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege;
- amplasarea de construcții cu destinație rezidențială permanentă, inclusiv locuințe individuale sau colective;
- realizarea de dezvoltări cu caracter urban, industrial sau comercial care pot fi amplasate în intravilan;
- ocuparea terenurilor situate în parcuri naționale, rezervații naturale, monumente ale naturii, situri arheologice sau istorice, în afara condițiilor stabilite prin legislația specială;
- fragmentarea nejustificată a terenurilor agricole prin amplasări dispersate, fără legătură directă cu exploatarea agricolă.

Pe terenurile agricole de clasa I și a II-a, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații și ansambluri arheologice, pot fi amplasate doar acele construcții strict prevăzute de lege, care servesc activităților agricole sau unor obiective de interes public major, în condițiile obținerii aprobărilor legale.

37. TF – TERENURI FORESTIERE

CARACTERUL ZONEI

Zona terenurilor forestiere cuprinde suprafețele incluse în fondul forestier național, precum și alte terenuri cu vegetație forestieră situate în extravilan, având rol ecologic, de protecție și echilibru teritorial.

Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor și a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, cu modificările de suprafață realizate potrivit operațiunilor de intrări–ieșiri efectuate în condițiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier național, conform Codului Silvic – Legea nr. 46/2008, cu modificările și completările ulterioare.

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră cu o suprafață mai mare de 0,25 ha, potrivit definiției legale.

Nu orice suprafață împădurită constituie, din punct de vedere juridic, pădure aparținând fondului forestier național. Fondul forestier este delimitat prin amenajamente silvice aprobate și prin evidențele cadastrale specifice domeniului silvic. Limitele acestuia sunt reprezentate în documentația Planului Urbanistic General prin planșele tematice aferente teritoriului extravilan.

Suprafețele cu vegetație forestieră apărute prin regenerare naturală, perdele forestiere spontane, pâlcuri de arbori sau împăduriri realizate în afara fondului forestier, care nu sunt incluse în amenajamente silvice, nu dobândesc automat regimul juridic de fond forestier.

Indiferent de regimul juridic al terenului, suprafețele împădurite naturale sau artificiale din extravilan vor fi protejate și menținute în măsura posibilului, având rol esențial în protecția solului, reglarea regimului hidrologic, conservarea biodiversității și protecția peisajului rural. Defrișarea acestora este admisă doar în condițiile legii și în situații temeinic justificate.

Regimul juridic al terenurilor forestiere are caracter strict de protecție, iar reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă, cu excepțiile expres prevăzute de lege.

Art. 1 – UTILIZĂRI PERMISE

În extravilan, pe terenurile cu destinație forestieră, sunt permise exclusiv următoarele utilizări, în condițiile Codului Silvic și ale legislației incidente:

- construcții și amenajări necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, cu afectarea unei suprafețe minime și numai cu avizul autorității publice centrale care răspunde de silvicultură;
- lucrări de utilitate publică de interes național sau local prevăzute expres de Codul Silvic;
- lucrări de îmbunătățiri funciare, gospodărire a apelor, consolidări de teren, realizare de surse de apă, în condițiile aprobării legale a ocupării temporare sau definitive a terenului forestier;
- în mod excepțional, ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier pentru obiective de interes major, precum construcții cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, lucrări miniere, forări, sonde și echipamente aferente, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, obiective turistice, cu respectarea procedurii legale de scoatere din fondul forestier.

În toate cazurile, ocuparea temporară sau definitivă a terenurilor din fondul forestier se face potrivit procedurilor stabilite de lege, cu compensarea și plata obligațiilor prevăzute.

Art. 2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt permise cu condiționări:

- construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, păstrăvării, platforme pentru masa lemnoasă, lucrări de consolidare și stabilizare a versanților);
- construcții pentru turism, amplasate exclusiv la liziera pădurii, cu respectarea reglementărilor silvice și obținerea avizelor autorităților competente;
- lucrări de infrastructură necesare administrării fondului forestier.

Autorizarea acestor intervenții este condiționată de:

- aprobarea ocupării temporare sau definitive a terenului din fondul forestier, după caz;
- obținerea avizelor autorității silvice competente;
- respectarea amenajamentelor silvice;
- adoptarea măsurilor de prevenire a incendiilor, eroziunii solului și poluării.

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:

- orice construcții sau amenajări care nu sunt expres permise de Codul Silvic;
- schimbarea destinației terenurilor forestiere fără parcurgerea procedurilor legale;
- fragmentarea sau reducerea nejustificată a suprafeței fondului forestier;
- amplasarea de construcții pentru producție sau servicii poluante care pot afecta ecosistemul forestier.

Pentru orice construcție amplasată la o distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și care prin funcționare poate aduce prejudicii fondului forestier, este obligatorie obținerea avizului autorității silvice competente anterior emiterii autorizației de construire.

38. TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (SAU CU RESURSE DE APĂ)

CARACTERUL ZONEI

Zona terenurilor aflate permanent sub ape sau cu resurse de apă cuprinde albiile minore și majore ale cursurilor de apă, lacuri naturale și artificiale, acumulări, iazuri, bălți, precum și terenurile aferente captărilor de apă și infrastructurilor de gospodărire a apelor.

Albia minoră reprezintă suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele formate prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră reprezintă porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a cursurilor de apă, delimitată prin nivelurile maxime istorice sau calculate ale viiturilor.

Aceste terenuri au regim juridic și tehnic special, fiind supuse prevederilor legislației privind gospodărirea apelor, protecția mediului și protecția sanitară a surselor de apă. Utilizarea lor este strict reglementată, având ca obiectiv prioritar protecția resursei de apă și prevenirea riscurilor naturale.

Art. 1 – UTILIZĂRI PERMISE

Sunt permise următoarele utilizări:

- platforme și stații meteorologice;
- captări de apă pentru alimentarea cu apă potabilă sau pentru alte utilizări autorizate;
- lucrări și instalații aferente monitorizării calității și cantității apei;
- lucrări specifice gospodăririi apelor, în condițiile legii.

Art. 2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt permise cu condiționări următoarele intervenții:

- lucrări de poduri și podețe;
- lucrări necesare căilor ferate și drumurilor pentru traversarea albiilor cursurilor de apă;
- lucrări de gospodărire a apelor (regularizări, îndiguiri, consolidări de maluri);
- lucrări de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor.

Autorizarea acestor intervenții este condiționată de:

- obținerea avizului autorităților competente în domeniul gospodăririi apelor;
- respectarea zonelor de protecție stabilite prin lege;
- adoptarea soluțiilor tehnice care să nu afecteze regimul natural de scurgere a apelor și stabilitatea malurilor.

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:

- orice fel de construcții în zonele de protecție severă ale platformelor meteorologice și captărilor de apă;

- realizarea de construcții permanente în albia minoră;
- depozitarea de materiale sau deșeuri care pot afecta calitatea apei;
- modificări neautorizate ale cursurilor de apă.

TERENURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă se realizează de autoritatea competentă în domeniul gospodăririi apelor, împreună cu autoritatea de cadastru și cu deținătorii terenurilor riverane, conform Legii apelor nr. 107/1996.

Modul de folosință a terenurilor situate în aceste zone se comunică deținătorilor și se înscrie în evidențele cadastrale și în cartea funciară, constituind servitute legală.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ PENTRU SURSELE DE APĂ

La aprovizionarea cu apă potabilă a comunei se respectă normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

Zonele de protecție pentru captările de apă și puțurile de captare a apei potabile sunt evidențiate în planșele de reglementări urbanistice și în planșele aferente rețelelor edilitare ale PUG.

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

- amplasarea fântânilor la minimum 10,00 m față de orice sursă de poluare;
- amenajarea captărilor în amonte de orice sursă de poluare;
- împrejmuirea captării pe o rază de minimum 3,00 m;
- taluzarea terenului din jur în pantă spre exterior și impermeabilizarea zonei adiacente.

Pentru captările din surse de suprafață, zona de protecție sanitară cu regim sever se stabilește în funcție de condițiile locale ale albiei, având orientativ următoarele dimensiuni maxime:

- în amonte: până la 100 m;
- în aval: până la 25 m;
- lateral, de o parte și de alta a prizei: până la 25 m.

Dimensiunile exacte se stabilesc prin studii de specialitate și avizele autorităților competente.

Crearea de iazuri și acumulări de apă în extravilan

Realizarea de iazuri, bălți artificiale, acumulări piscicole sau bazine de retenție în extravilan este permisă cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- obținerea avizului autorității competente în domeniul gospodăririi apelor;
- obținerea acordului/avizului de mediu, după caz;
- respectarea procedurii de scoatere temporară sau definitivă din circuitul agricol, dacă terenul are această categorie de folosință;
- realizarea pe baza unui studiu hidrologic și geotehnic care să demonstreze stabilitatea terenului și absența riscului de afectare a proprietăților învecinate;
- asigurarea evacuării controlate a surplusului de apă, fără modificarea neautorizată a regimului natural de scurgere;
- interdicția afectării albiei minore fără autorizare expresă;
- respectarea zonelor de protecție sanitară și a distanțelor față de surse de apă potabilă.

Iazurile destinate pisciculturii sau retenției de ape pluviale se vor integra în peisajul rural și vor include măsuri de stabilizare a taluzurilor și de prevenire a eroziunii.

În cazul iazurilor realizate prin extragere de agregate minerale, se aplică reglementările specifice privind exploatarea resurselor minerale și obligația refacerii mediului.

39. TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

CARACTERUL ZONEI

Zona terenurilor neproductive cuprinde suprafețele din extravilan care, prin natura lor, nu pot fi utilizate eficient pentru agricultură sau silvicultură, respectiv terenuri degradate, ravene, stâncării, nisipuri mobile, terenuri afectate de eroziuni severe, haldări, terenuri sărăturate, alunecări stabilizate sau alte suprafețe improprii exploatării agricole curente.

Aceste terenuri pot avea potențial pentru:

- lucrări de reabilitare ecologică;
- amenajări de retenție a apelor;
- exploatarea resurselor minerale de suprafață;
- utilizări tehnice sau infrastructurale.

Utilizarea lor trebuie să respecte principiile protecției mediului, stabilității terenului și prevenirii riscurilor naturale.

Art. 1 – UTILIZĂRI PERMISE

Sunt permise:

- lucrări de consolidare, stabilizare și reabilitare a terenurilor degradate;
- lucrări de gospodărire a apelor;
- amenajări pentru retenția apelor pluviale;
- platforme meteorologice sau alte instalații de monitorizare;
- lucrări de utilitate publică de interes local, județean sau național.

Art. 2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt permise cu condiționări:

Extragerea de agregate minerale (balastiere, gropi de împrumut, cariere de suprafață)

Exploatarea agregatelor minerale este permisă exclusiv în condițiile:

- obținerii licenței sau permisului de exploatare, conform legislației privind resursele minerale;
- obținerii acordului de mediu;
- obținerii avizului autorității competente în domeniul gospodăririi apelor, dacă exploatarea se realizează în proximitatea cursurilor de apă;
- realizării unui studiu geotehnic și hidrogeologic;
- aprobării scoaterii temporare sau definitive din circuitul agricol, dacă este cazul;
- instituirii obligației de refacere a mediului și aducere a terenului într-o formă stabilă și utilizabilă ulterior exploatării.

După încetarea exploatării, terenurile vor fi:

- reamenajate pentru utilizări agricole;
- transformate în acumulări de apă controlate (iazuri), cu respectarea legislației;
- ecologizate și redate circuitului natural.

Alte utilizări condiționate

- depozite temporare de materiale rezultate din lucrări publice;
- instalații tehnice cu caracter temporar;
- amenajări pentru energie regenerabilă, cu respectarea condițiilor de mediu.

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:

- realizarea de construcții rezidențiale permanente;
- depozitarea necontrolată de deșeuri;
- activități care pot genera instabilitate a terenului fără măsuri tehnice de protecție;
- exploatări de agregate fără autorizațiile legale și fără obligația de refacere a mediului.

Prevederile prezentului capitol se aplică în mod restrictiv, urmărind utilizarea controlată a terenurilor neproductive și prevenirea degradării suplimentare a mediului, precum și valorificarea responsabilă a resurselor naturale.

40. REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN EXTRAVILAN

CARACTER GENERAL

Teritoriul extravilan este supus unui regim restrictiv de construire. Amplasarea construcțiilor în extravilan este permisă exclusiv în condițiile legii și numai pentru categoriile de utilizări expres prevăzute în prezentul Regulament.

Construcțiile în extravilan nu pot genera dezvoltări cu caracter urban și nu pot conduce la extinderea implicită a intravilanului.

Art.1. CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE

1. Autorizarea construcțiilor în extravilan se realizează numai în baza autorizației de construire, emisă conform legislației în vigoare.
2. Amplasarea este permisă doar pentru:
    - construcții care servesc activităților agricole;
    - construcții specifice exploatării forestiere;
    - infrastructuri tehnico-edilitare;
    - lucrări de utilitate publică;
    - obiective care prin natura lor nu pot fi amplasate în intravilan.
3. Construirea în extravilan este condiționată, după caz, de:
    - scoaterea temporară sau definitivă din circuitul agricol;
    - scoaterea din fondul forestier;
    - obținerea avizelor de mediu;
    - obținerea avizelor autorităților competente în domeniul gospodăririi apelor, energiei sau altor domenii specifice.
4. Se interzice realizarea de construcții rezidențiale permanente în extravilan, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

Art.2. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂILE DE COMUNICAȚIE

1. Construcțiile se vor amplasa cu respectarea zonelor de protecție și siguranță ale drumurilor publice, stabilite prin legislația specifică.
2. Amplasarea acceselor se va face astfel încât să nu afecteze siguranța circulației.
3. Se va evita amplasarea construcțiilor în zonele de vizibilitate ale intersecțiilor sau în zone cu risc de instabilitate a terenului.

Art.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE CURSURI DE APĂ

1. Se interzice amplasarea construcțiilor în albia minoră a cursurilor de apă.
2. În albia majoră, construirea este permisă doar pentru lucrări de gospodărire a apelor sau infrastructuri autorizate.
3. Se vor respecta zonele de protecție stabilite de autoritățile competente în domeniul apelor.

Art.4. AMPLASAREA ÎN ZONE CU RISC NATURAL

1. În zonele cu risc de alunecări de teren, inundații sau eroziune, construirea este permisă numai pe baza unui studiu geotehnic și a măsurilor de stabilizare adecvate.
2. Amplasarea construcțiilor în zonele identificate ca având risc natural major este interzisă.

Art.5. PROTECȚIA TERENURILOR AGRICOLE ȘI FORESTIERE

1. Amplasarea construcțiilor pe terenuri agricole se va realiza prioritar pe terenuri de calitate inferioară.
2. Se interzice ocuparea nejustificată a terenurilor agricole de clasa I și II, cu excepțiile prevăzute de lege.
3. Pe terenurile forestiere se aplică regimul prevăzut de Codul Silvic.

Art.6. REGULI PRIVIND CONFIGURAȚIA ȘI IMPACTUL ASUPRA PEISAJULUI

1. Construcțiile din extravilan se vor integra în peisajul rural și natural.
2. Se va evita fragmentarea terenurilor și dispersia construcțiilor fără legătură funcțională.
3. Se vor păstra suprafețele împădurite naturale și perdelele vegetale existente.

Art.7. UTILITĂȚI ȘI INFRASTRUCTURĂ

1. Construcțiile vor fi autorizate numai dacă se asigură accesul legal și posibilitatea echipării tehnico-edilitare.
2. Se interzice realizarea de sisteme individuale care pot genera poluare a solului sau a apelor subterane.

41. REGULI PRIVIND PRODUCEREA ENERGIEI DIN SURSE REGENERABILE ÎN EXTRAVILAN

CARACTER GENERAL

Producerea energiei din surse regenerabile în extravilan este permisă în condițiile legislației naționale și europene aplicabile domeniului energiei, protecției mediului și utilizării terenurilor, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile și a protecției resurselor naturale.
Amplasarea capacităților de producere a energiei din surse regenerabile nu trebuie să conducă la degradarea terenurilor agricole de înaltă calitate, a fondului forestier, a ecosistemelor naturale sau la afectarea peisajului rural în mod nejustificat.

Art.1. CATEGORII DE INSTALAȚII ADMISE

În extravilan pot fi autorizate, după caz:

- centrale fotovoltaice amplasate la sol;
- turbine eoliene;
- microhidrocentrale;
- instalații de producere a energiei din biomasă sau biogaz;
- instalații pentru valorificarea energiei geotermale;
- sisteme hibride de producere a energiei.

Art.2. CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE

1. Amplasarea este permisă exclusiv în baza autorizației de construire și a documentațiilor tehnice aprobate conform legii.
2. Se vor obține toate avizele și acordurile necesare, inclusiv:
    - aviz de mediu sau acord de mediu;

- avizul autorităților competente în domeniul apelor, dacă este cazul;
- avizul autorităților aeronautice pentru turbine eoliene;
- avizul operatorilor de rețea pentru racordare.

3. Se va evita amplasarea:
   - pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate;
   - în fondul forestier național, cu excepția situațiilor permise de lege;
   - în arii naturale protejate, fără respectarea regimului specific acestora;
   - în zone cu risc natural major.
4. Se va asigura accesul legal la amplasament și racordarea la rețelele existente.

Art.3. REGULI SPECIFICE PENTRU CENTRALE FOTOVOLTAICE

1. Se recomandă amplasarea prioritar pe:
   - terenuri neproductive;
   - terenuri degradate;
   - suprafețe rezultate din exploatări încheiate (balastiere, cariere);
   - terenuri agricole de calitate inferioară.
2. Ocuparea terenurilor agricole se face cu respectarea procedurii de scoatere din circuitul agricol.
3. După dezafectare, terenul va fi readus la starea inițială sau la o formă stabilă și utilizabilă.

Art.4. REGULI SPECIFICE PENTRU TURBINE EOLIENE

1. Amplasarea se va face cu respectarea distanțelor minime față de:
   - zonele de locuire;
   - drumuri publice;
   - rețele electrice existente;
   - obiective speciale sau zone protejate.
2. Se va realiza studiul de impact asupra mediului, inclusiv evaluarea impactului asupra avifaunei.
3. Se vor respecta condițiile privind înălțimea și marcajele de semnalizare aeronautică.

Art.5. REGULI SPECIFICE PENTRU MICROHIDROCENTRALE

1. Amplasarea este permisă numai cu avizul autorităților competente în domeniul gospodăririi apelor.
2. Se va asigura debitul ecologic și continuitatea naturală a cursului de apă.
3. Se interzice afectarea albiei minore fără autorizare legală.

Art.6. PROTECȚIA MEDIULUI ȘI A PEISAJULUI

1. Se vor adopta măsuri de integrare peisagistică a instalațiilor.
2. Se vor evita amplasările care pot conduce la fragmentarea habitatelor naturale.
3. Se vor institui obligații de refacere a amplasamentului la încetarea exploatării.

VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

42. DEFINIREA ȘI DELIMITAREA UTR

Art.1. Definirea Unității Teritoriale de Referință

Unitatea Teritorială de Referință (UTR) reprezintă subdiviziunea operațională a teritoriului reglementat prin PUG, utilizată pentru aplicarea unitară a reglementărilor urbanistice.

UTR constituie unitatea minimă de reglementare pentru care se stabilesc reguli specifice privind:

- utilizarea terenurilor;
- indicatorii urbanistici;
- regimul de amplasare și conformare a construcțiilor;
- condițiile de echipare edilitară;
- restricții și servituți.

Art.2. Structura UTR

O UTR poate fi constituită din:

- o singură zonă funcțională;
- mai multe zone funcționale distincte, atunci când acestea formează un ansamblu omogen din punct de vedere morfologic, funcțional și al regimului de construire.

Zonele funcționale își păstrează regulile specifice, iar UTR reprezintă cadrul teritorial în care acestea sunt integrate și aplicate unitar.

Art.3. Numerotarea UTR

UTR-urile se numerotează distinct pentru fiecare localitate componentă a comunei.

Numerotarea se face în ordine succesivă (UTR 1, UTR 2, UTR 3 … UTR n) în cadrul fiecărui sat.

Pentru evitarea confuziilor, codificarea completă poate include denumirea prescurtată a localității, urmată de numărul UTR (ex.: ST-UTR 1, BR-UTR 2 etc.), conform planșelor de reglementări urbanistice.

Art.4. Delimitarea UTR

Delimitarea UTR se realizează pe baza următoarelor criterii:

- omogenitatea funcțională;
- caracteristicile morfologice ale fondului construit;
- structura parcelarului;
- regimul de înălțime și densitate;
- limite naturale sau artificiale (drumuri, ape, limite cadastrale);
- existența unor zone cu restricții sau servituți.

Limitele UTR sunt reprezentate în planșele de reglementări urbanistice și au caracter normativ.

Art.5. Aplicarea în autorizare

La emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire, regimul aplicabil este stabilit prin:

1. identificarea UTR;
2. identificarea zonei funcționale din cadrul UTR;
3. aplicarea indicatorilor și condițiilor specifice.

În cazul în care o parcelă intersectează două UTR-uri, reglementările se aplică proporțional, sau se solicită elaborarea unei documentații de urbanism, după caz.

Art.6. Modificarea UTR

Modificarea limitelor sau reglementărilor unei UTR se poate realiza numai prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism în condițiile legii.

43. TABEL DE CORELARE UTR – ZONĂ FUNCȚIONALĂ – INDICATORI URBANISTICI – REGIM SPECIFIC

Tabelul de corelare are rol sintetic și reflectă relația dintre:

- UTR (unitatea teritorială);
- zonele funcționale componente;
- indicatorii urbanistici;
- regimul specific aplicabil.

SAT PĂUȘEȘTI - UTR 1			POT	CUT	REGIM DE ÎNĂLȚIME
Funcțiune principală					
ZC	ZONA CENTRALĂ	Institutii publice, zone comerciale, sănătate, învățământ	50%	0.50	P
				1.00	P+1
				1.30	P+1+M
		Locuințe	35%	0.35	P
				0.70	P+1
				0.91	P+1+M
Funcțiuni adiționale					
CCD	ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE		-	-	-
DS	ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	MAI	40%	0.40	P
				0.80	P+1

SAT PĂUȘEȘTI - UTR 2			POT	CUT	REGIM DE ÎNĂLȚIME
Funcțiune principală					
L	ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII		30%	0.30	P
				0.60	P+1
				0.78	P+1+M
Funcțiuni adiționale					
CCD	ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE		-	-	-
IS	ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	instituții publice, unități de învățământ, unități sanitare, echipamente administrative și culturale	50%	0.50	P
				1.00	P+1
				1.30	P+1+M
			60%	0.60	P

		funcțiuni comerciale, servicii, alimentație publică, sedii de firme, pensiuni și activități complementare		1.20	P+1
				1.56	P+1+M
		locuințe de serviciu	40%	0.40	P
				0.80	P+1
				1.04	P+1+M
GCci	ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE		10%	0.10	P
GC	ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - Rezervor apă		50%	0.5	P

SAT BARCANELE - UTR 1			POT	CUT	REGIM DE ÎNĂLȚIME
Funcțiune principală					
L	ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII		30%	0.30	P
				0.60	P+1
				0.78	P+1+M
Funcțiuni adiționale					
CCD	ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE		-	-	-
IS	ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	instituții publice, unități de învățământ, unități sanitare, echipamente administrative și culturale	50%	0.50	P
				1.00	P+1
				1.30	P+1+M
		funcțiuni comerciale, servicii, alimentație publică, sedii de firme, pensiuni și activități complementare	60%	0.60	P
				1.20	P+1
				1.56	P+1+M
		locuințe de serviciu	40%	0.40	P
				0.80	P+1
				1.04	P+1+M
GC	ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - Stație apă		50%	0.50	P
I	ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE		50%	0.50	P
				1.00	P+1
V1	ZONA SPAŢIILOR VERZI	parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate	10%	0.10	P
V2	ZONA SPAŢIILOR VERZI	terenuri de sport de uz public sau privat	40%	0.40	P
				0.80	P+1
V3	ZONA SPAŢIILOR VERZI	perdele de protecție vegetală, culoare ecologice, plantații de protecție față de infrastructura tehnică, precum și spații verzi aferente cursurilor de apă și zonelor umede, cu rol ecologic, peisagistic și de protecție	NU SE ADMIT CONSTRUCȚII		

SAT VĂLENI - UTR 1			POT	CUT	REGIM DE ÎNĂLȚIME
Funcțiune principală					
L	ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII		30%	0.30	P
				0.60	P+1
				0.78	P+1+M
Funcțiuni adiționale					
Ccd	ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE		-	-	-
IS	ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	instituții publice, unități de învățământ, unități sanitare, echipamente administrative și culturale	50%	0.50	P
				1.00	P+1
				1.30	P+1+M
		funcțiuni comerciale, servicii, alimentație publică, sedii de firme, pensiuni și activități complementare	60%	0.60	P
				1.20	P+1
				1.56	P+1+M
		locuințe de serviciu	40%	0.40	P
				0.80	P+1
				1.04	P+1+M
GCci	ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE		10%	0.10	P
ZMIX	ZMIX – ZONA MIXTĂ (SERVICII, UNITĂȚI AGRICOLE, UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE)		50%	0.50	P
				1.00	P+1

SAT SOLICEȘTI - UTR 1		POT	CUT	REGIM DE ÎNĂLȚIME
Funcțiune principală				
L	ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII	30%	0.30	P
			0.60	P+1
			0.78	P+1+M
Funcțiuni adiționale				
Ccd	ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE	-	-	-

SAT PĂUȘEȘTI-OTĂSĂU - UTR 1			POT	CUT	REGIM DE ÎNĂLȚIME
Funcțiune principală					
L	ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII		30%	0.30	P
				0.60	P+1
				0.78	P+1+M
Funcțiuni adiționale					
Ccd	ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE		-	-	-
IS	ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	instituții publice, unități de învățământ, unități sanitare, echipamente administrative și culturale	50%	0.50	P
				1.00	P+1
				1.30	P+1+M
			60%	0.60	P

		funcțiuni comerciale, servicii, alimentație publică, sedii de firme, pensiuni și activități complementare		1.20	P+1
				1.56	P+1+M
		locuințe de serviciu	40%	0.40	P
				0.80	P+1
				1.04	P+1+M
I	ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE		50%	0.50	P
				1.00	P+1
GCci	ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE		10%	0.10	P
V1	ZONA SPAŢIILOR VERZI	parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate	10%	0.10	P
V2	ZONA SPAŢIILOR VERZI	terenuri de sport de uz public sau privat	40%	0.40	P
				0.80	P+1
V3	ZONA SPAŢIILOR VERZI	perdele de protecție vegetală, culoare ecologice, plantații de protecție față de infrastructura tehnică, precum și spații verzi aferente cursurilor de apă și zonelor umede, cu rol ecologic, peisagistic și de protecție	NU SE ADMIT CONSTRUCȚII		
ZPM	ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE SI SITURILOR ARHEOLOGICE	LMI 2015 poz.564 VL-II-m-B-09865 BISERICA SFINTII ARHANGHELI MIHAL SI GAVRIL”	conform zonei funcționale de bază peste care se suprapune		
Extravilan					
ZDE	ZONA DE DEZVOLTARE ENERGETICĂ	Parc fotovoltaic	20%	0.20	P

SAT BUZDUGAN - UTR 1			POT	CUT	REGIM DE ÎNĂLȚIME
Funcțiune principală					
L	ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII		30%	0.30	P
				0.60	P+1
				0.78	P+1+M
Funcțiuni adiționale					
Ccd	ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE		-	-	-
IS	ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	instituții publice, unități de învățământ, unități sanitare, echipamente administrative și culturale	50%	0.50	P
				1.00	P+1
				1.30	P+1+M
		funcțiuni comerciale, servicii, alimentație publică, sedii de firme, pensiuni și activități complementare	60%	0.60	P
				1.20	P+1
				1.56	P+1+M
		locuințe de serviciu	40%	0.40	P
				0.80	P+1

				1.04	P+1+M

SAT BUZDUGAN - UTR 2			POT	CUT	REGIM DE ÎNĂLȚIME
Funcțiune principală					
L	ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII		30%	0.30	P
				0.60	P+1
				0.78	P+1+M
Funcțiuni adiționale					
Ccd	ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE		-	-	-

SAT CERNELE - UTR 1			POT	CUT	REGIM DE ÎNĂLȚIME
Funcțiune principală					
L	ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII		30%	0.30	P
				0.60	P+1
				0.78	P+1+M
Funcțiuni adiționale					
Ccd	ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE		-	-	-
IS	ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	instituții publice, unități de învățământ, unități sanitare, echipamente administrative și culturale	50%	0.50	P
				1.00	P+1
				1.30	P+1+M
		funcțiuni comerciale, servicii, alimentație publică, sedii de firme, pensiuni și activități complementare	60%	0.60	P
				1.20	P+1
				1.56	P+1+M
		locuințe de serviciu	40%	0.40	P
				0.80	P+1
				1.04	P+1+M
A	ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE		50%	0.50	P
				1.00	P+1
Gcci	ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE		10%	0.10	P
ZPM	ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE SI SITURILOR ARHEOLOGICE	LMI 2015 poz.385 VL-II-m-B-09714 BISERICA DE LEMN ADORMIREA MAICII DOMNULUI	conform zonei funcționale de bază peste care se suprapune		
V1	ZONA SPAŢIILOR VERZI	parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate	10%	0.10	P
V2	ZONA SPAŢIILOR VERZI	terenuri de sport de uz public sau privat	40%	0.40	P
				0.80	P+1

V3	ZONA SPAŢIILOR VERZI	perdele de protecție vegetală, culoare ecologice, plantații de protecție față de infrastructura tehnică, precum și spații verzi aferente cursurilor de apă și zonelor umede, cu rol ecologic, peisagistic și de protecție	NU SE ADMIT CONSTRUCȚII

SAT CERNELE - UTR 2		POT	CUT	REGIM DE ÎNĂLȚIME
Funcțiune principală				
L	ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII	30%	0.30	P
			0.60	P+1
			0.78	P+1+M
Funcțiuni adiționale				
Ccd	ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE	-	-	-

SAT ȘERBĂNEȘTI - UTR 1			POT	CUT	REGIM DE ÎNĂLȚIME
Funcțiune principală					
L	ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII		30%	0.30	P
				0.60	P+1
				0.78	P+1+M
Funcțiuni adiționale					
Ccd	ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI RUTIERE		-	-	-
IS	ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	instituții publice, unități de învățământ, unități sanitare, echipamente administrative și culturale	50%	0.50	P
				1.00	P+1
				1.30	P+1+M
		funcțiuni comerciale, servicii, alimentație publică, sedii de firme, pensiuni și activități complementare	60%	0.60	P
				1.20	P+1
				1.56	P+1+M
		locuințe de serviciu	40%	0.40	P
				0.80	P+1
				1.04	P+1+M
GCci	ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE		10%	0.10	P

VIII. DISPOZIȚII PRIVIND MODIFICAREA RLU ȘI REGIMUL DEROGĂRILOR

Prezentul capitol stabilește caracterul normativ al Regulamentului Local de Urbanism, condițiile în care acesta poate fi modificat sau actualizat, precum și regimul juridic al derogărilor de la reglementările aprobate prin PUG.

44. CARACTERUL OBLIGATORIU AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism are caracter normativ și obligatoriu pentru autoritățile administrației publice locale, pentru persoanele fizice și juridice, precum și pentru toți titularii de drepturi reale asupra imobilelor situate în teritoriul administrativ al unității administrativ-teritoriale.
Prevederile RLU sunt opozabile și se aplică direct în procesul de emitere a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire sau desființare.
Nicio autorizație de construire nu poate fi emisă cu încălcarea prevederilor prezentului regulament, cu excepția situațiilor în care modificarea reglementărilor este realizată prin documentații de urbanism aprobate conform legii.

45. CONDIȚII DE MODIFICARE ȘI ACTUALIZARE A RLU

Modificarea sau actualizarea Regulamentului Local de Urbanism se poate realiza exclusiv:

- prin revizuirea sau actualizarea Planului Urbanistic General;
- prin elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism (PUZ) care modifică reglementări specifice.

Orice modificare a reglementărilor trebuie fundamentată prin studii de specialitate și justificată din punct de vedere urbanistic, economic, social și de mediu.
Actualizarea RLU se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, în condițiile legii.

46. MODIFICAREA PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM (PUZ / PUD)

Art. 46.1. Principiul stabilității reglementărilor aprobate prin PUG și RLU

(1) Reglementările urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic General al comunei Păușești și prin prezentul Regulament Local de Urbanism au caracter obligatoriu și se aplică tuturor terenurilor, construcțiilor și amenajărilor situate în teritoriul administrativ al comunei, potrivit încadrării în intravilan, extravilan, zonă funcțională și unitate teritorială de referință.

(2) După aprobarea PUG și RLU, autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare se realizează cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate, a zonelor de protecție, a servituților de utilitate publică, a interdicțiilor temporare sau definitive de construire și a condiționărilor stabilite prin avizele și acordurile emise în procedura de avizare a PUG.

(3) Modificarea reglementărilor urbanistice aprobate prin PUG și RLU nu se poate realiza prin certificat de urbanism, autorizație de construire/desființare, aviz, acord, studiu de amplasament, studiu de inserție, studiu de oportunitate, documentație tehnică pentru autorizarea construirii sau prin Plan Urbanistic de Detaliu.

(4) Orice modificare a reglementărilor urbanistice aprobate prin PUG și RLU se poate realiza numai prin documentație de urbanism aprobată conform legii, cu respectarea competențelor de inițiere, avizare și aprobare, a procedurii de informare și consultare a publicului și a avizelor/acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism.

Art. 46.2. Reglementări care nu pot fi modificate prin interpretare administrativă

(1) Nu pot fi modificate prin interpretare administrativă, prin certificat de urbanism sau prin autorizație de construire/desființare următoarele categorii de reglementări:

a) limita intravilanului aprobat;
b) limitele zonelor funcționale;
c) limitele unităților teritoriale de referință;
d) funcțiunea dominantă stabilită prin PUG/RLU;
e) utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise;
f) procentul maxim de ocupare a terenului – POT;
g) coeficientul maxim de utilizare a terenului – CUT;
h) regimul maxim de înălțime;
i) retragerile minime obligatorii, atunci când acestea sunt stabilite ca reglementări imperative ale zonei funcționale sau ale UTR;
j) zonele de protecție față de monumente istorice, situri arheologice, cursuri de apă, captări de apă, cimitire, drumuri, rețele tehnico-edilitare, lucrări hidrotehnice sau alte obiective cu regim special;
k) interdicțiile temporare sau definitive de construire;
l) culoarele rezervate pentru circulații, echipamente publice, infrastructură tehnico-edilitară și obiective de utilitate publică.

(2) În cazul în care există neconcordanțe între textul regulamentului și piesele desenate, acestea se soluționează prin raportare la ansamblul documentației PUG, la avizele emise și la reglementarea mai restrictivă, până la clarificarea prin documentație de urbanism aprobată conform legii.

(3) În cazul în care pentru același teren sunt incidente mai multe reglementări, restricții sau servituți, se aplică reglementarea cea mai restrictivă.

Art. 46.3. Planul Urbanistic Zonal – PUZ

(1) Planul Urbanistic Zonal este documentația de urbanism prin care se pot detalia sau modifica, în condițiile legii, reglementările urbanistice aprobate prin PUG, pentru o zonă determinată, atunci când natura intervenției, dimensiunea amplasamentului, impactul urbanistic, necesitatea restructurării funcționale sau introducerea unor obiective noi impun o reglementare la scară intermediară.

(2) Elaborarea PUZ este obligatorie în următoarele situații:

a) pentru zonele în care prezentul Regulament sau planșele de reglementări instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații PUZ;
b) pentru introducerea în intravilan a unor terenuri situate în extravilan, în cazurile și limitele prevăzute de legislația în vigoare;
c) pentru schimbarea funcțiunii dominante stabilite prin PUG/RLU;
d) pentru modificarea limitelor dintre zone funcționale sau unități teritoriale de referință;
e) pentru majorarea POT, CUT sau a regimului maxim de înălțime, numai în condițiile și limitele prevăzute de legislația în vigoare;
f) pentru restructurarea urbanistică a unor terenuri cu funcțiuni incompatibile cu vecinătățile sau cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin PUG;

g) pentru dezvoltări imobiliare sau funcționale care generează trafic semnificativ, necesită accese noi, modificări ale tramei stradale, echipare edilitară suplimentară sau măsuri de protecție față de vecinătăți;

h) pentru obiective de utilitate publică, echipamente publice sau investiții majore care necesită reglementarea integrată a acceselor, circulațiilor, parcajelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare și relațiilor cu zonele învecinate;

i) pentru zone construite protejate, zone de protecție a monumentelor istorice, situri arheologice sau zone cu valoare culturală și peisageră, atunci când prin studiile de fundamentare sau prin avizele de specialitate se solicită reglementare urbanistică detaliată;

j) pentru terenuri afectate de riscuri naturale sau antropice, atunci când construirea este condiționată de lucrări, studii sau măsuri de stabilizare, drenaj, protecție, regularizare sau adaptare la risc.

(3) PUZ se elaborează pe o zonă suficient de amplă pentru justificarea și integrarea propunerii urbanistice. Limita zonei studiate se stabilește astfel încât documentația să poată analiza și reglementa relația amplasamentului cu vecinătățile, circulațiile, rețelele edilitare, spațiile verzi, echipamentele publice, zonele de protecție și eventualele servituți existente.

(4) PUZ nu se poate limita la o singură parcelă atunci când efectele propunerii depășesc parcela analizată sau când modificarea solicitată afectează circulațiile, echiparea edilitară, caracterul zonei, protecția vecinătăților sau coerența reglementărilor stabilite prin PUG.

(5) PUZ va cuprinde, după caz, regulament local aferent, bilanț teritorial, reglementări privind utilizarea terenurilor, indicatori urbanistici, regim de înălțime, circulații, accese, parcaje, spații verzi, echipare tehnico-edilitară, regim juridic, obiective de utilitate publică, servituți, zone de protecție și măsuri de integrare urbanistică.

(6) PUZ nu poate elimina sau diminua regimul de protecție stabilit prin legislația specială pentru monumente istorice, situri arheologice, cursuri de apă, captări de apă, zone de protecție sanitară, rețele tehnico-edilitare, drumuri, zone de risc natural sau alte obiective cu regim special.

(7) PUZ nu poate legaliza situații incompatibile cu legislația în vigoare, cu avizele obligatorii sau cu regimul juridic al terenurilor.

Art. 46.4. Condiții pentru inițierea și aprobarea PUZ

(1) Inițierea PUZ se realizează potrivit legislației în vigoare, de către autoritatea publică locală sau de către persoane fizice/juridice interesate, în cazurile permise de lege.

(2) Elaborarea PUZ se face pe baza certificatului de urbanism emis pentru documentația de urbanism, cu respectarea avizelor și acordurilor solicitate prin acesta.

(3) Înainte de elaborarea PUZ, se va verifica obligatoriu compatibilitatea solicitării cu:

a) strategia de dezvoltare spațială a comunei;

b) diagnosticul general și prospectiv;

c) planul de acțiune pentru implementarea PUG și programul de investiții publice;

d) studiile de fundamentare ale PUG;

e) regimul juridic al terenurilor;

f) capacitatea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare;

g) protecția mediului, a patrimoniului cultural și a sănătății populației;

h) zonele de risc natural și antropic;

i) interesul public și funcționarea coerentă a localității.

(4) Pentru documentațiile PUZ care propun modificarea indicatorilor urbanistici aprobați prin PUG/RLU, documentația va fundamenta expres necesitatea modificării și va demonstra că

propunerea nu afectează negativ vecinătățile, infrastructura, spațiile publice, condițiile de locuire, protecția mediului, patrimoniul cultural și siguranța circulației.

(5) Modificarea indicatorilor urbanistici prin PUZ se poate realiza numai în condițiile și limitele prevăzute de Legea nr. 350/2001 și de normele metodologice aplicabile.

(6) PUZ aprobat produce efecte numai în limita teritorială și în condițiile stabilite prin hotărârea de aprobare și prin regulamentul local aferent PUZ.

(7) În cazul în care PUZ aprobă reglementări diferite față de PUG/RLU, acestea se aplică exclusiv în perimetrul PUZ și numai în măsura în care au fost aprobate conform legii.

Art. 46.5. Planul Urbanistic de Detaliu – PUD

(1) Planul Urbanistic de Detaliu este documentația de urbanism prin care se detaliază modul de construire pe o parcelă sau pe un grup limitat de parcele, în raport cu vecinătățile, circulațiile, accesele, retragerile, zona edificabilă, organizarea incintei și conformarea arhitectural-volumetrică.

(2) PUD se elaborează numai în limitele reglementărilor aprobate prin PUG și/sau PUZ, fără modificarea acestora.

(3) PUD poate detalia:

a) amplasarea construcțiilor pe parcelă;

b) retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare, în limitele stabilite prin documentațiile de urbanism de rang superior;

c) zona edificabilă;

d) accesele auto și pietonale;

e) organizarea circulațiilor interioare;

f) amplasarea parcajelor;

g) racordarea la rețelele tehnico-edilitare;

h) modul de ocupare a incintei;

i) relația construcțiilor cu fondul construit învecinat;

j) conformarea volumetrică și integrarea în frontul existent;

k) măsurile de protecție față de vecinătăți.

(4) PUD nu poate modifica:

a) funcțiunea dominantă stabilită prin PUG sau PUZ;

b) utilizările admise, admise cu condiționări sau interzise;

c) POT maxim;

d) CUT maxim;

e) regimul maxim de înălțime;

f) limitele intravilanului;

g) limitele zonelor funcționale;

h) limitele UTR;

i) zonele de protecție;

j) servituțile de utilitate publică;

k) interdicțiile temporare sau definitive de construire;

l) traseele sau culoarele rezervate pentru circulații, rețele edilitare și obiective de utilitate publică.

(5) PUD nu constituie instrument de derogare de la PUG, PUZ sau RLU.

(6) În cazul în care soluția propusă prin PUD presupune modificarea unei reglementări urbanistice aprobate prin PUG sau PUZ, documentația PUD nu poate fi aprobată, iar solicitantul va iniția, după caz, documentația de urbanism de tip PUZ, în condițiile legii.

Art. 46.6. Situații în care se poate solicita PUD

(1) Elaborarea PUD poate fi solicitată în următoarele situații:

a) pentru amplasamente situate în fronturi constituite, unde este necesară detalierea alinierii și a relației cu clădirile învecinate;

b) pentru parcele de colț, parcele cu forme neregulate sau parcele cu acces dificil;

c) pentru parcele situate în zone cu fond construit valoros, în zone de protecție sau în vecinătatea unor obiective publice;

d) pentru investiții care necesită organizarea detaliată a acceselor, parcajelor și circulațiilor interioare;

e) pentru amplasamente unde relația cu vecinătățile impune stabilirea clară a zonei edificabile;

f) pentru construcții publice, dotări, servicii sau funcțiuni mixte care necesită demonstrarea integrării în țesutul existent;

g) pentru situațiile în care prezentul Regulament sau certificatul de urbanism solicită expres documentație de detaliu.

(2) PUD se poate solicita numai dacă reglementările urbanistice de rang superior sunt suficiente și clare, iar intervenția propusă nu presupune modificarea acestora.

(3) PUD nu poate fi utilizat pentru introducerea unei funcțiuni neadmise în zona funcțională, pentru creșterea indicatorilor urbanistici sau pentru depășirea regimului de înălțime aprobat.

Art. 46.7. Documentații de urbanism în zone cu restricții sau servituți

(1) În zonele cu interdicție temporară de construire, autorizarea lucrărilor se poate realiza numai după aprobarea documentației de urbanism solicitate prin PUG/RLU și după îndeplinirea condițiilor stabilite prin avizele de specialitate.

(2) În zonele de risc natural sau antropic, documentațiile de urbanism subsecvente vor integra concluziile studiilor geotehnice, hidrogeologice, hidrologice, de stabilitate, de inundabilitate sau de risc, după caz.

(3) În zonele de protecție a monumentelor istorice, în zonele cu situri arheologice sau în zonele cu valoare culturală, documentațiile de urbanism subsecvente se vor corela cu studiul istoric, studiul arheologic, avizul Direcției Județene pentru Cultură și legislația privind protejarea patrimoniului cultural.

(4) În zonele de protecție sanitară, în vecinătatea cimitirelor, captărilor de apă, gospodăriilor de apă, cursurilor de apă sau altor obiective cu regim sanitar, documentațiile de urbanism subsecvente vor respecta distanțele, restricțiile și avizele impuse de legislația sanitară și de avizele emise pentru PUG.

(5) În vecinătatea rețelelor tehnico-edilitare, drumurilor, lucrărilor hidrotehnice sau altor infrastructuri, documentațiile de urbanism subsecvente vor respecta zonele de siguranță, zonele de protecție și condițiile administratorilor de infrastructură.

Art. 46.8. Interdicții privind utilizarea PUZ/PUD

(1) Se interzice utilizarea PUZ sau PUD pentru eludarea reglementărilor stabilite prin PUG/RLU.

(2) Se interzice divizarea artificială a unei investiții sau a unei zone de dezvoltare în mai multe documentații PUD, atunci când impactul real al investiției impune elaborarea PUZ.

(3) Se interzice aprobarea PUD pentru modificarea indicatorilor urbanistici, a funcțiunilor admise, a regimului de înălțime sau a limitelor zonelor funcționale.

(4) Se interzice aprobarea PUZ sau PUD care elimină ori reduce obligațiile privind spațiile verzi, parcajele, accesele, echiparea edilitară, protecția vecinătăților, protecția patrimoniului, protecția mediului sau siguranța circulației.

(5) Se interzice aprobarea documentațiilor de urbanism subsecvente care contravin avizelor obligatorii emise pentru PUG sau legislației sectoriale aplicabile.

Art. 46.9. Corelarea cu PUG și RLU

(1) Orice PUZ sau PUD elaborat ulterior aprobării PUG va include o analiză de corelare cu:

a) încadrarea în PUG;

b) zona funcțională;

c) unitatea teritorială de referință;

d) reglementările urbanistice aplicabile;

e) zonele de protecție și servituțile existente;

f) studiile de fundamentare relevante;

g) infrastructura rutieră și tehnico-edilitară;

h) obiectivele de utilitate publică;

i) regimul juridic al terenurilor.

(2) Documentațiile de urbanism subsecvente vor prezenta explicit reglementările PUG/RLU care se păstrează, reglementările care se detaliază și, în cazul PUZ, reglementările care se propun a fi modificate în condițiile legii.

(3) Lipsa corelării cu PUG/RLU constituie motiv de respingere sau de solicitare a completării documentației.

Art. 46.10. Regula finală de aplicare

(1) În aplicarea prezentului Regulament, PUZ este documentația prin care se pot modifica reglementări urbanistice aprobate prin PUG/RLU, numai în condițiile și limitele prevăzute de lege.

(2) PUD este documentația prin care se detaliază modul de construire pe parcelă, fără modificarea reglementărilor urbanistice aprobate prin PUG sau PUZ.

(3) Orice prevedere contrară din prezentul Regulament se interpretează în sensul că PUD nu produce derogări de la PUG, PUZ sau RLU.

(4) În toate cazurile se aplică reglementarea mai restrictivă, dacă aceasta rezultă din PUG/RLU, legislația specială, avizele obligatorii, zonele de protecție, servituțile de utilitate publică sau studiile de fundamentare aprobate.

47. REGIMUL DEROGĂRILOR

Art. 47.1. Principiu general

(1) Reglementările stabilite prin Planul Urbanistic General și prin prezentul Regulament Local de Urbanism au caracter obligatoriu și se aplică direct la emiterea certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire/desființare și documentațiilor de urbanism subsecvente.

(2) Prin derogare, în sensul prezentului Regulament, se înțelege orice modificare a unei reglementări urbanistice aprobate prin PUG/RLU, referitoare la funcțiuni, indicatori urbanistici, regim de înălțime, retrageri, aliniamente, zone edificabile, limite de zone funcționale, limite UTR, servituți sau condiții de construire.

(3) Derogările nu se acordă prin interpretare administrativă, certificat de urbanism, autorizație de construire/desființare, aviz, acord, studiu de inserție, studiu de oportunitate, documentație tehnică pentru autorizarea construirii sau Plan Urbanistic de Detaliu.

(4) Modificarea reglementărilor urbanistice aprobate se poate realiza numai prin documentații de urbanism întocmite, avizate și aprobate conform legislației în vigoare.

Art. 47.2. Reglementări care nu pot face obiectul derogării

(1) Nu pot face obiectul derogării prin documentații de urbanism subsecvente, dacă legislația specială sau avizele obligatorii nu permit acest lucru:

a) zonele de protecție ale monumentelor istorice și ale siturilor arheologice;

b) zonele de protecție sanitară;

c) zonele de siguranță și protecție ale rețelelor tehnico-edilitare;

d) zonele de protecție ale cursurilor de apă, captărilor, acumulărilor și lucrărilor hidrotehnice;

e) zonele cu risc natural major;

f) interdicțiile definitive de construire;

g) culoarele rezervate pentru circulații, echipamente publice, rețele tehnico-edilitare și alte obiective de utilitate publică;

h) servituțile legale instituite prin acte normative, avize sau documentații de rang superior.

(2) În cazul suprapunerii mai multor reglementări, restricții sau servituți, se aplică reglementarea cea mai restrictivă.

Art. 47.3. Derogări privind funcțiunile

(1) Schimbarea funcțiunii dominante stabilite prin PUG/RLU pentru o zonă funcțională sau pentru un UTR se poate realiza numai prin documentație de urbanism de tip PUZ, întocmită și aprobată conform legii.

(2) Nu se admit derogări care introduc funcțiuni incompatibile cu caracterul zonei, cu locuirea, cu dotările publice, cu protecția mediului, cu protecția patrimoniului cultural sau cu regimul de protecție sanitară.

(3) Nu se admit derogări care transformă zonele verzi, zonele de protecție, terenurile rezervate pentru obiective de utilitate publică sau terenurile cu interdicție de construire în zone construibile, cu excepția situațiilor expres permise de legislația în vigoare și numai pe baza avizelor obligatorii.

Art. 47.4. Derogări privind indicatorii urbanistici

(1) Modificarea POT, CUT sau a regimului maxim de înălțime stabilite prin PUG/RLU se poate realiza numai prin documentație de urbanism aprobată conform legislației în vigoare.

(2) Majorarea indicatorilor urbanistici este admisibilă numai în condițiile și limitele prevăzute de Legea nr. 350/2001 și de normele metodologice aplicabile.

(3) Majorarea indicatorilor urbanistici nu poate conduce la:

a) diminuarea suprafețelor minime de spații verzi;

b) nerespectarea necesarului de parcaje;

c) afectarea însoririi, ventilării naturale sau a condițiilor de igienă;

d) creșterea incompatibilă a traficului;

e) afectarea zonelor protejate, a vecinătăților sau a imaginii urbane/rurale;

f) ocuparea terenurilor rezervate pentru circulații, utilități publice sau alte obiective de interes public;

g) încălcarea zonelor de protecție sau de siguranță instituite prin legislația specială.

Art. 47.5. Derogări privind retragerile și amplasarea construcțiilor

(1) Retragerile față de aliniament, limitele laterale și limitele posterioare stabilite prin prezentul Regulament se aplică în mod obligatoriu.

(2) Ajustarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă se poate realiza prin PUD numai în limitele reglementărilor aprobate prin PUG sau PUZ și numai dacă nu se modifică funcțiunea, POT, CUT, regimul maxim de înălțime, limitele UTR sau zonele de protecție.

(3) PUD nu constituie derogare de la PUG/RLU și nu poate aproba retrageri care contravin normelor privind securitatea la incendiu, sănătatea populației, însorirea, accesul autospecialelor, siguranța circulației sau protecția vecinătăților.

(4) În cazul în care modificarea amplasării construcțiilor presupune schimbarea reglementărilor urbanistice aprobate, se va elabora PUZ, în condițiile legii.

Art. 47.6. Interdicții privind derogările

(1) Se interzice acordarea derogărilor care au ca efect:

a) eliminarea unei interdicții definitive de construire;

b) reducerea zonelor de protecție sau de siguranță instituite prin lege;

c) diminuarea terenurilor rezervate pentru obiective de utilitate publică;

d) modificarea funcțiunii unei zone fără fundamentare urbanistică și fără documentație aprobată conform legii;

e) autorizarea unor funcțiuni incompatibile cu locuirea sau cu dotările publice sensibile;

f) ocuparea spațiilor verzi reglementate prin PUG;

g) afectarea monumentelor istorice, siturilor arheologice sau clădirilor cu valoare arhitecturală și istorică;

h) amplasarea construcțiilor în zone cu risc natural major;

i) crearea unor parcele neconstruibile, fără acces legal sau fără posibilitatea echipării edilitare;

j) eludarea avizelor obligatorii solicitate prin legislația specială.

(2) Nu se admit derogări prin care o documentație PUD modifică sau contrazice prevederile PUG, PUZ sau RLU.

(3) Nu se admit derogări justificate exclusiv prin existența unor construcții realizate fără autorizație, prin situații cadastrale necorelate sau prin interesul particular al proprietarului, fără fundamentare urbanistică și fără respectarea interesului public.

Art. 47.7. Condiții minime pentru documentațiile care propun derogări

(1) Documentațiile de urbanism care propun modificarea reglementărilor aprobate prin PUG/RLU vor fundamenta explicit:

a) necesitatea modificării;

b) compatibilitatea cu strategia de dezvoltare spațială a comunei;

c) impactul asupra vecinătăților;
d) impactul asupra circulațiilor și acceselor;
e) capacitatea infrastructurii tehnico-edilitare;
f) asigurarea parcajelor;
g) asigurarea spațiilor verzi;
h) regimul juridic al terenurilor;
i) incidența zonelor de protecție, siguranță, risc sau servitute;
j) avizele și acordurile necesare.

(2) Lipsa fundamentării urbanistice sau lipsa corelării cu PUG/RLU constituie motiv de respingere sau de solicitare a completării documentației.

Art. 47.8. Regula de prevalență

(1) În caz de neconcordanță între o prevedere generală și o prevedere specifică aplicabilă unei zone funcționale, unui UTR, unei zone de protecție sau unei zone de risc, se aplică prevederea mai restrictivă.

(2) În caz de neconcordanță între o reglementare urbanistică și o normă legală de rang superior, se aplică norma legală în vigoare.

(3) Avizele și acordurile emise de autoritățile competente pot institui condiții suplimentare față de prezentul Regulament, dacă acestea decurg din legislația specială aplicabilă.

Art. 47.9. Aplicarea derogărilor aprobate

(1) Derogările aprobate prin documentații de urbanism produc efecte numai în perimetrul documentației aprobate și numai în condițiile stabilite prin hotărârea de aprobare și regulamentul local aferent.

(2) Derogările aprobate nu pot fi extinse prin analogie asupra altor parcele, zone funcționale sau UTR-uri.

(3) În cazul încetării valabilității documentației de urbanism prin care a fost aprobată derogarea, terenul revine la reglementările stabilite prin PUG/RLU, dacă prin actele de aprobare sau prin legislația în vigoare nu se prevede altfel.

Art. 47.10. Dispoziție finală

(1) Regimul derogărilor se interpretează restrictiv.

(2) Orice modificare a reglementărilor PUG/RLU se realizează numai în condițiile legii, cu protejarea interesului public, a siguranței construcțiilor, a sănătății populației, a mediului, a patrimoniului cultural, a infrastructurii publice și a coerenței urbanistice a localităților componente ale comunei Păușești.

IX. DISPOZIȚII FINALE

48. INTERPRETAREA ȘI APLICAREA REGULAMENTULUI

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică în mod unitar pe întreg teritoriul administrativ al unității administrativ-teritoriale, în corelare cu Planul Urbanistic General și cu planșele de reglementări aprobate.

Interpretarea prevederilor RLU se realizează:

- sistematic, în corelare cu ansamblul documentației PUG;
- în spiritul principiilor dezvoltării durabile și al protejării interesului public;
- cu respectarea ierarhiei actelor normative.

În situația în care o prevedere poate genera interpretări diferite, se va aplica interpretarea care asigură:

- protecția mediului și a resurselor naturale;
- menținerea coerenței urbanistice;
- respectarea interesului public;
- prevenirea dezvoltării necontrolate.

Planșele de reglementări urbanistice au aceeași valoare juridică precum piesele scrise și se interpretează împreună cu acestea.

În cazul unor neconcordanțe între planșe și piesele scrise, prevalează reglementarea care asigură aplicarea corectă a principiilor PUG, cu clarificarea prin act administrativ, dacă este necesar.

49. CORELAREA CU LEGISLAȚIA NAȚIONALĂ ÎN VIGOARE

Prezentul Regulament se aplică în concordanță cu legislația națională în vigoare în domeniul:

- amenajării teritoriului și urbanismului;
- autorizării executării lucrărilor de construcții;
- protecției mediului;
- protecției patrimoniului cultural;
- gospodăririi apelor;
- fondului funciar;
- fondului forestier;
- calității în construcții;
- sănătății publice;
- energiei și infrastructurii tehnico-edilitare.

În cazul în care, ulterior aprobării prezentului Regulament, intervin modificări legislative, se aplică direct dispozițiile legale în vigoare, fără a fi necesară modificarea imediată a RLU, urmând ca acesta să fie actualizat în procedură legală.

În situația unor neconcordanțe între prevederile prezentului Regulament și legislația de rang superior, prevalează dispozițiile actelor normative naționale.

50. SANCȚIUNI ȘI MĂSURI ADMINISTRATIVE

Nerespectarea prevederilor prezentului Regulament atrage răspunderea contravențională, civilă sau penală, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Executarea lucrărilor fără autorizație de construire sau cu încălcarea reglementărilor urbanistice aprobate constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor legale aplicabile.

Autoritatea administrației publice locale poate dispune, în condițiile legii:

- oprirea executării lucrărilor neautorizate;
- anularea autorizațiilor emise cu încălcarea prevederilor legale;
- aducerea terenului sau construcției la starea inițială;
- desființarea construcțiilor realizate ilegal.

Aplicarea sancțiunilor nu exonerează titularul de obligația de conformare la reglementările urbanistice și la dispozițiile legale incidente.

Prezentul Regulament Local de Urbanism intră în vigoare la data aprobării prin hotărâre a Consiliului Local și este valabil pe durata de aplicare a Planului Urbanistic General, în condițiile legii.

Întocmit
Arh. ALEXANDRU SUCIU

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Alexandru Al. SUCIU
arhitect
DUEFG 6 6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Arh. ELENA SIMONA MENGONI