



PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA LUNGEȘTI, JUDEȚUL VÎLCEA

Volumul 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS:

I – DISPOZIȚII GENERALE

1. Prevederi generale	p. 2
-----------------------------	------

II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2. Terenuri și zone cu regim special	p. 5
3. Condiții generale privitoare la construcții	p. 7
4. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii	p. 14

III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A ZONEI CENTRALE – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Lista zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a UTR.....	p. 16
---	-------

IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL COMUNEI LUNGEȘTI

ISP – Zona pentru instituții și servicii publice de interes general.....	p. 17
LiR - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.....	p. 22
LiU - Locuințe cu regim redus de înălțime în zone de urbanizare.....	p. 27
C – Zona edificiilor de cult.....	p. 32
G – Gospodărie comunală.....	p. 36
Ind – Activități economice cu caracter industrial.....	p. 40
Ag – Unități și terenuri agricole în intravilan.....	p. 44
Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente.....	p. 47
V – Zona spațiilor verzi.....	p. 52
ZCP - Zona construită protejată în perimetrul de protecție a monumentelor istorice.....	p. 56

V - PREVEDERI SUPLIMENTARE LA NIVELUL Z.I.R. ȘI A ZONELOR DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE DIN COMUNA LUNGEȘTI.....

p. 64

VI – PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL COMUNEI LUNGEȘTI

Reglementări pentru extravilanul comunei Lungesti.....	p. 67
--	-------

REZERVAȚII NATURALE EXISTENTE ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI LUNGEȘTI.....

p. 67

ANEXA 1 – Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni.....

p. 68

ANEXA 2 –Necesarul de parcaje.....

p. 73

ANEXA 3 –Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice.....

p. 76

ANEXA 4 –Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare.....

p. 77

ANEXA 5 –Cadru legal de elaborare a regulamentului local de urbanism

p. 80

ANEXA 6 –ANEXA 1 NORME-DISTANȚE DE SIGURANȚĂ dintre instalațiile componente ale S.N.T.T.G.C.E. și obiective.....

p. 82

ANEXA 7 –Glosar de termeni.....

p. 86



Partea I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament local de urbanism aferent planului urbanistic general al comunei Lungești este adoptat de către Consilul Local Lungești în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1 Definiție și scop

- (1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, avînd menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Regulamentul local de urbanism pentru întreaga comună Lungești, aferent Planului urbanistic general Lungești, cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

- (1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, pînă la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurîndu-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci cînd este cazul, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lîngă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.
La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.



- (5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general.
- (6) Fac excepție de la prevederile alin (5) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu.
Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sînt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului Regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.
- (7) Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.
- (8) Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:
 - a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neindeplinirea condițiilor de salubritate minimă.
 - b. prezența unor vestigii arheologice.
 - c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului.
 - d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase.
 - e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.
- (9) Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.
Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.
- (10) Derogări de la prevederile prezentului regulament sînt admise numai în următoarele situații:
 - condiții dificile de fundare;
 - dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
 - obiective cu destinații semnificative.
- (11) În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin prezenta documentație de urbanism, dreptul de construire se poate acorda condiționat de reconfigurarea parcelelor respective prin reparcelarea pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.
- (12) Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, insuficient reglementate prin prezentul PUG, se vor detalia prin Planuri Urbanistice Zonale.
- (13) Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sînt următoarele:
 - modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sînt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD.
 - modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind regimul de construire, funcțiunile admise, înălțimea maximă admisă, CUT , POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.
- (14) Modificarea prin PUZ elaborat pentru părți ale unei UTR a reglementărilor aprobate prin PUG trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu cît și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru părți ale unei UTR,



- coeficientul de utilizare al terenului CUT propus de noua reglementare nu va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.
- (15) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.
 - (16) Introducerea terenurilor în intravilanul localităților precum și operațiunile de dezmembrare/comasare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei parcele, se fac exclusiv în baza PUZ care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.


Partea II.
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
Capitolul 2 Terenuri și zone cu regim special
ARTICOLUL 3 Prevederi generale

- (1) Planul urbanistic general și prezentul regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

ARTICOLUL 4 Intravilanul și terenuri agricole din intravilan

- (1) Prin Planul urbanistic general se stabilește intravilanul comunei. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.
- (2) Terenul intravilan potrivit Planului urbanistic general nu necesită scoaterea din circuitul agricol.
- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparații atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.
- (3) Fac excepție de la prevederile al.2 terenurile intravilane care, prin Planul urbanistic general, au destinația Teren agricol. Modificarea utilizării acestor terenuri se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

ARTICOLUL 5 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (1) Conform Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate, pe teritoriul comunei Lungești se găsesc două zone naturale protejate cu statut de REZERVAȚIE NATURALĂ :
- Pădurea SÎLEA – tip rezervație: floristică, faunistică, forestieră; localizare geografică: Piemontul Oltețului; suprafața: 19,4 ha.
 - Pădurea TISA MARE - tip rezervație: faunistică, forestieră; localizare geografică: Piemontul Oltețului; suprafața: 19,3 ha.
- (2) Conform Legii 107/1996 și cf. Directivelor Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Vîlcea, se instituie fișii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi.

ARTICOLUL 6 Zone construite protejate

- (1) Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament:

Nr. crt.	C o d	S a t	Denumire monument istoric	Observații / Datare
183	VL-I-s-B-09577	STĂNEȘTI – LUNCA	Așezare Epoca romană	Epoca romană
643	VL-II-a-A-09921	LUNGEȘTI	Ansamblul mănăstirii Mamul	sf. sec. XVII
644	VL-II-m-A-09921.01	LUNGEȘTI	Biserica "Sf. Nicolae"	1696-1699
645	VL-II-m-A-09921.02	LUNGEȘTI	Biserica bolniță de lemn "Sf. Treime"	1833
646	VL-II-m-A-09921.03	LUNGEȘTI	Ruine chilii	sf. sec. XVII
647	VL-II-m-A-09921.04	LUNGEȘTI	Zid de incintă	sf. sec. XVII
648	VL-II-m-A-09922	GĂNȚULEI	Biserica "Adormirea Maicii Domnului" a fostei mănăstiri Stănești (Valea Mănăstirii)	1536, extinsă sec. XVII
450	VL-II-m-B-09764	FUMURENI	Biserica (ruine)	Sec. XVIII -1833 (refacută)

- (2) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sînt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

ARTICOLUL 7 Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Zonele de risc sînt delimitate pe planșa Reglementări Urbanistice, aferentă PUG.
- (2) Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51)
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stînci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărîre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 8 Măsuri concrete pentru zone expuse la riscuri naturale

- (1) Pentru zona de deal și terase care flanchează Valea Mamul și văile afluenților :
 - a) realizarea de lucrări hidrotehnice, forestiere și agrotehnice, care să transforme scurgerea linară în nonlinară pentru atenuarea intensității eroziunii liniare și în adîncime pe Valea Cojigului, Valea Urlătoarea, Valea Largă, Valea Tisa Mare, Valea Tisuica, Valea Dumbrava, Valea Frumușica, Valea Praxia, Valea Mămulețului, Valea Sîlea;
 - b) colectarea eficientă a apelor de suprafață prin lucrări agrotehnice și hidrotehnice;
 - c) realizarea de lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătățirea drenajului natural al substratului;
 - d) fixarea alunecărilor prin înființarea unor plantații pomicole noi și extinderea celor vechi, sau împăduriri;
 - e) interceptarea izvoarelor de coastă prin lucrări de captare (puțuri, tubulaturi orizontale), canalizarea la baza versanților din podiș;
 - f) eliminarea excesului de apă, acolo unde este posibil, prin plantarea unei vegetații forestiere sau ierboase care prin consum și evapotranspirație să elimine supraumezeala;
 - g) stoparea subminării malurilor prin lucrări de amenajare a versanților și malurilor și reabilitarea forestieră a suprafețelor împădurite;
 - h) stoparea înaintării și extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin și contraforturi;



- i) înșămînțarea cu specii cu talie mică și medie, care să compactizeze covorul vegetal ierbos și să reducă eroziunea în suprafață și eroziunea liniară;
 - j) realizarea de baraje naturale tip gârdulețe împletite pe traectul rigolelor, ravenelor și ogașelor, care să diminueze eroziunea în adîncime și eroziunea regresivă;
 - k) interzicerea executării arăturilor conform liniei de pantă și reconsiderarea agrotehnicilor de lucru;
 - l) evitarea suprapășunatului în zonele de obîrșie ale organismelor torențiale;
 - m) evitarea și interzicerea realizării de excavații și exploatare de material argilos de la baza versanților de deal;
 - n) limitarea dimensiunilor construcțiilor pe versanții vulnerabili la alunecări de teren și torențialitate pe frunțile de terasă din intravilan;
 - o) interzicerea construcțiilor și stoparea lor pe versanții vulnerabili la alunecări de teren și torențialitate din extravilan;
 - p) realizarea de canale marginale și sisteme de canalizare de suprafață (șanțuri, rigole), mai ales pentru străzile aflate în pantă, care să asigure transferul surplusului de debit spre colectori naturali sau spre canale colectoare subterane;
- (2) Pentru lunca pîrîului Mamu și văile afluenților se vor lua următoarele măsuri de reducere a riscurilor naturale:
- a) îndepărtarea deșeurilor menajere și din construcții depozitate în zona albiilor pîrîurilor, prevenirea creării de noi depozite de deșeuri și stoparea deversărilor de ape reziduale în albiile pîrîurilor;
 - b) interzicerea depozitării deșeurilor menajere sau pămîntoase pe văile pîraielor, care pot fi purtate în albie și pot genera blocaje ale scurgerii ;
 - c) refacerea zăvoaiului de sălcii, salcîmi etc. de-a lungul malurilor;
 - d) păstrarea liniei malului și a morfodinamicii naturale a pîrîului (aceasta implică evitarea construcției de diguri, canale de drenaj și baraje în albia minoră și majoră);
 - e) păstrarea bălților din albia majoră a pîrîului Mamu;
 - e) înșămînțarea și supraînșămînțarea (se poate face oricînd în perioada aprilie – septembrie) cu arbuști și alte specii ierboase autohtone specifice locului.

ARTICOLUL 9 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sînt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decît cele aferente lucrărilor de infrastructură.
- (4) Autorizarea oricăror construcții pe amplasamente aflate în proximitatea imediată sau în interiorul zonelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 20 kV și/sau a stațiilor de transformare, se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.

Capitolul 3 Condiții generale privitoare la construcții

ARTICOLUL 10 Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.



- (2) În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (3) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sînt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (4) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :
 - a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adîncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (5) Sînt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
- (6) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectînd prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.
- (7) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.
- (8) Transferurile de proprietăți conf. alin. (8) se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobîndit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.
- (9) Suprafețele de teren cedate cf. alin. (8) și vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Primăriei Comunei Lungești.
- (10) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

ARTICOLUL 11 Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sînt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sînt admise prin prezentul regulament, nu sînt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului



- regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).
- (4) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea , aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sînt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă.
 - (5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.
Constrîngerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.
 - (6) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.
Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.(legea 350/2001 art.32, 46).
 - (7) Prin excepție este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, chiar dacă este depășită valoarea maximă a CUT cu cel mult 10%, însă doar dacă procentul existent de ocupare a terenului nu este mărit ca urmare a extinderii, iar regimul de înălțime realizat prin extindere respectă cerințele impuse prin prezentul Regulament. Prin construcție existentă în sensul prezentului articol se înțeleg acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sînt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.
 - (8) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

ARTICOLUL 12 Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atît un regim maxim de înălțime, cît și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- (4) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în glosarul anexat.
- (5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire.
- (6) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale



- administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
 - (3) Pînă la realizarea sistemelor colective de alimentare cu apă și canalizare, în intravilanul comunei Lungești, se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.
 - (4) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
 - (5) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
 - (6) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
 - (7) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservei una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

ARTICOLUL 14 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin studii de fezabilitate și proiecte tehnice.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
- (4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sînt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

ARTICOLUL 15 Amplasarea față de aliniament

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.



- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (legea 350/2001 art.32, 46)
- (3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
Sînt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m ;
 - b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
 - c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

ARTICOLUL 16 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 17 Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- (2) Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.
- (3) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
 - a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decît 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. Prezentului regulament;
 - b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decît 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- (4) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din



cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform ANEXEI 2 la prezentul regulament.

- (5) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform ANEXEI 2 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 18 Spații verzi

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenului spații verzi de folosință comună este cel cuprins în glosarul anexat. Calculul necesarului minim de spații verzi de folosință comună pentru locuințe se bazează pe legislația în vigoare și pe date statistice.
Necesarul minim de locuri de joacă și spații verzi de folosință generală pentru clădiri de locuințe, raportat la numărul de locuitori, conform Ordinului nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, Art. 3, lit. b și d, este de 3,5 mp / locuitor sau 10 % din suprafața construită desfășurată.
- (3) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcele în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.
- (4) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața zonei centrale, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.
- (5) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Vâlcea.
- (6) La reabilitarea suprafețelor de teren și a străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
 - b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
 - c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
 - d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
 - e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.
- (7) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

ARTICOLUL 19 Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.



- (2) În interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice propuse sau a zonelor unde există recomandarea de instituire a statutului de Zonă Construită Protejată este interzisă utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente.

ARTICOLUL 20 Împrejmuiri

- (1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau rigle de lemn care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (4) Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

ARTICOLUL 21 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform Anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 22 Accese pietonale și piste pentru bicicliști

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă.
- (5) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens.

ARTICOLUL 23 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.



ARTICOLUL 24 Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sînt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (3) Drumurile și căile de acces care sînt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
- (4) Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile urbanistice aprobate ca făcînd obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea comunei.
- (5) Sînt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.

ARTICOLUL 25 Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fișiiile de siguranță și fișiiile de protecție.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decît cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.
- (5) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
- (6) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice, conform ANEXEI nr. 3 la prezentul regulament.

Capitolul 4 Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

ARTICOLUL 26 Intrarea în vigoare

- (1) Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aducerea la cunoștință publică.
- (2) Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Lungești, ediția 1997.



ARTICOLUL 27 Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) Odată cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan Urbanistic Zonal cu regulament aferent ori Plan Urbanistic de Detaliu decât în cazul și cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- (2) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.
- (3) Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament toate prevederile contrare din Planurile urbanistice zonale, din regulamentele aferente lor și Planurile urbanistice de detaliu, își pierd aplicabilitatea. Prin excepție nu își pierd aplicabilitatea și se vor avea în vedere la eliberarea autorizațiilor acele planuri urbanistice și acele reglementări din aceste planuri, care deși contrare prezentului regulament au intrat în circuitul civil prin înregistrarea anterioară a cererii de eliberare a autorizației de construire.



Partea III.
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A COMUNEI LUNGEȘTI
–UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ARTICOLUL 28 Lista zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a UTR

- (1) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări urbanistice.
- (2) Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:
 - relief și peisaj cu caracteristici similare ;
 - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă de timp ;
 - populație cu structura omogenă ;
 - sistem parcellar și mod de construire omogene ;
 - folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor ;
 - regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.
- (3) În sensul prezentului Regulament local de urbanism, unitatea teritorială de referință este o subzonă funcțională cu reglementări specifice.
- (4) Planul urbanistic general al comunei Lungești stabilește următoarele zone și subzone funcționale, precum și unități teritoriale de referință:

ISP – Zona pentru instituții și servicii publice de interes general

S+P+2+M / S+P+2+R / S+D+P+1+M / S+D+P+1+R

LiR - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R

LiU - Locuințe cu regim redus de înălțime în zone de urbanizare

S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R

C – Zona edificiilor de cult

G – Gospodărie comunală

S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R

Ind – Activități economice cu caracter industrial

S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R

Ag – Unități și terenuri agricole în intravilan

S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R

Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

P+1+M / P+1+R / D+P+M / D+P+R

V – Zona spațiilor verzi

ZCP (ISPm, LiRm, Cm, Indm) - Zona construită protejată în perimetrul de protecție a monumentelor istorice

S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R

NOTA – construcțiile edilitare sînt considerate echipamente publice aferente celorlalte funcțiuni urbanistice și au fost reglementate în cadrul acestora, deși în bilanțul teritorial propus și în planșele desenate, suprafețele rezervate pentru gospodării de apă și stații de epurare apar ca zonă funcțională distinctă; o reglementare mai detaliată pentru construcția gospodăriilor de apă și a stațiilor de epurare se va face prin PUZ sau PUD.



Partea IV.
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR
FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN
COMUNA LUNGEȘTI

ISP – Zona pentru instituții și servicii publice de interes general
S+P+2+M / S+P+2+R / S+D+P+1+M / S+D+P+1+R

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona pentru instituții și servicii publice de interes general este situată în general în zonele de centru ale satului de reședință și a satelor componente, în afara sau în interiorul limitelor de protecție a valorilor arhitectural urbanistice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.

Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

În zonele de protecție a monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism PUD aprobate.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

**CADRUL LEGAL**

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31.3, 32, 46

B. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

Se va acorda o atenție specială reabilitării și amenajării spațiilor libere publice pietonale, spațiilor verzi publice.

CADRUL LEGAL

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform ANEXEI 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, unități cu destinație specială, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sînt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sînt interzise orice utilizări, altele decît cele admise la art.1.

Sînt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

În cazul clădirilor cu înălțimi sub P+3 niveluri se consideră construibile parcelele avînd minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcanе laterale și cele avînd minim 200 mp și un front la stradă de minim 12,0 m în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.



5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sînt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decît 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decît 5 m.

Banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decît 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, cînd distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decît 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform ANEXEI nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Staționarea vehiculelor de aprovizionare și transport se va face în afara domeniului public. Se vor asigura spații rezervate acestui scop.



10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **S+P+2+M**, **S+P+2+R**, **S+D+P+1+M**, **S+D+P+1+R** (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual, cu condiția racordării la rețelele publice odată cu introducerea lor.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, Anexa 6):

Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - **10% din suprafața parcelei.**

Sedii de primărie și toate celelalte, cf. ANEXEI 1 la prezentul regulament – **15% din suprafața parcelei.**

Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei.**

Funcțiuni comerciale:

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: **10% din suprafața parcelei.**

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: **20% din suprafața parcelei.**

Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei.**

Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil.**

Toate celelalte, cf. ANEXEI 1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav.**

Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ.

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei.**

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.



14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, art.20, Condiții generale privitoare la construcții.

Se interzic lucrările de împrejmuire a proprietăților pe care sînt amplasate construcțiile noi cu funcțiuni la care publicul are acces liber, spre domeniul public sau spre zonele tratate ca spațiu de interes public cum sînt aleile, platformele și piețele pietonale, spațiile verzi, indiferent de tipul de proprietate pe care se dezvoltă respectivele spații.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 50%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.= mp ADC/ mp teren

Se admite un CUT maxim de 1,5.



LiR - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural **S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole, de parcelarul omogen de tip rural, dezvoltat în profunzime, și de regimul de construire izolat sau cuplat, dat de dimensiunile reduse ale fronturilor la stradă și de tipologiile tradiționale de ocupare a terenului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateleul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateleul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză, măsurile și recomandările PUG și RLU, obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

În zonele de protecție a monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism PUD aprobate.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

CADRUL LEGAL

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32, 46

B. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

CADRUL LEGAL

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform ANEXEI 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI



Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform ANEXEI 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 50 m.

Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstruibilă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sînt interzise orice utilizări, altele decît cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sînt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sînt interzise funcțiunile industriale, conform ANEXEI 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele avînd minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcanе laterale și parcelele avînd minim 200 mp și un front la stradă de minim 12,0 m în cazul construcțiilor cuplate sau izolate; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.



5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- retragerea față de aliniament va fi cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitara;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fișa *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de minim 8 m (clădiri înșiruite):

- clădirile se vor alipi în mod obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei;
 - lungimea calcanelor, măsurată de la aliniament, nu va depăși 20 m, acceptându-se clădiri cu plan în formă de L, cu latura scurtă spre stradă;
- Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor amplasa exclusiv în jumătatea orientată spre aliniament a parcelei.

Este interzisă amplasarea oricăror construcții în jumătatea posterioară a parcelei. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Pentru parcelele cu front la stradă de minim 12 m (clădiri izolate sau cuplate):

Clădirile se vor alipi limitei laterale ale parcelei care nu prezintă calcan (în sensul perpetuării regulii tipologice existente) și se vor retrage de la cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor amplasa exclusiv în jumătatea orientată spre aliniament a parcelei.

Este interzisă amplasarea oricăror construcții în jumătatea posterioară a parcelei. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Pentru toate situațiile:

Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.



Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile (pietriș compactat sau piatră naturală).

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se vor asigura un număr minim de locuri de parcare, conform ANEXEI 2 la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane [parter și etaj] sau [demisol și parter]. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **S+P+1+M**, **S+P+1+R**, **S+D+P+M**, **S+D+P+R** (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădirile vor avea, de regulă, acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- panta va fi constantă (nu vor exista frîngeri);
- acoperișul clădirii va fi în două sau patru ape, urmînd tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă;
- înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 57 – 100 % (30 – 45 grade).
- învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, avînd culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tîmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brîuri, colonete, pilaștri, tîmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonîndu-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual, cu condiția racordării la rețelele publice odată cu introducerea lor.



Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurimi, îngropate sau înzidite în construcție.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.
Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, art.20, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 25%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.= mp ADC/ mp teren

Se admite un CUT maxim de 0,4.


LIU - Locuințe cu regim redus de înălțime în zone de urbanizare
S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen de tip periurban, dezvoltat în zone de urbanizare care cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare.

Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3. Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sînt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decît cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

CADRUL LEGAL

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31.1, Art. 31.3, Art. 47, Art. 46

B. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea



viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobîndesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 10% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparațelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparațelare.

CADRUL LEGAL

HG 525/1996, actualizată, Art.16

O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art.16

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform ANEXEI 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Rețele de echipare edilitară.

Căi de acces carosabile și pietonale.

Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Locuințe individuale (unifamiliale).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform ANEXEI 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni



3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sînt interzise orice utilizări, altele decît cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de re parcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, *Condiții generale privitoare la construcții*.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ de re parcelare, dar clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decît 3 m.

Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decît 3 m.

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decît 7 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ de re parcelare.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ de re parcelare.

Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de sensuri unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.



Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile (pietriș compactat sau piatră naturală).

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform ANEXEI nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane [parter și etaj] sau [demisol și parter].

Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **S+P+1+M**, **S+P+1+R**, **S+D+P+M**, **S+D+P+R** (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Fac excepție echipamentele publice, a căror înălțime va fi stabilită prin PUZ.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

Nu se admit soluții de echipare individuală privind eliminarea apelor menajere (fose septice etc) sau alimentarea cu apă.

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor,



accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, art.20, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 30%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.= mp ADC/ mp teren

Se admite un CUT maxim de 0,7.



C – Zona edificiilor de cult

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

- zonă protejată cu patrimoniu istoric religios;
- zona include terenuri aflate în proprietatea sau administrarea parohiilor ce țin de Arhiepiscopia Rîmnicu Vîlcea, pe care se găsesc monumente istorice de arhitectură religioasă, monumente comemorative (cruci, fîntîni etc.) sau de for.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se menține funcțiunea actuală.

În zonele de protecție a monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism PUD aprobate.

B. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

Se va acorda o atenție specială reabilitării și amenajării spațiilor libere publice pietonale, spațiilor verzi publice.

CADRUL LEGAL

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform ANEXEI 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se menține funcțiunea actuală: lăcaș de cult, mănăstire.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu există.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sînt interzise orice utilizări, altele decît cele admise la punctul 1.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condiții generale referitoare la monumente:

- Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.
- Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia.



- În zona de protecție se instituie servituțurile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural - urbanistic al monumentului prin condițiile de aprobare și supravegherea construirii.
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.
- Este obligatorie păstrarea formei, volumetriei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tîmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.
- Este interzisă schimbarea materialelor tîmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monumente pentru păstrarea plasticii arhitecturale originale.
- Streașina, pazia, coșurile de fum, jgheburile și burlanele sînt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală.
- Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra de forma, materialele și soiurile originale.
- Extinderile se vor realiza avînd suprafața înscrisă în limita acceptată pentru indicii urbanistici în zona de protecție.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se păstrează distanțele existente față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se păstrează distanțele existente față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se mențin circulațiile și accesele actuale.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile (pietriș compactat sau piatră naturală).

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 150 metri. Se vor asigura un număr minim de locuri de parcare, conform ANEXEI 2 la prezentul regulament.



10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se admit înălțimile existente ale monumentelor.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși înălțimea bisericii (înălțimea la cornișă în zona naosului sau navei) celei mai apropiate și, totodată, nu va putea depăși cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor anexe existente învecinate.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Intervențiile admise asupra aspectului exterior al clădirilor existente vor fi lucrări de consolidare și restaurare.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Acoperișurile vor fi în 4 ape, și vor fi acoperite cu țiglă ceramică sau tablă zincată.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice după realizarea acestora; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele clădirilor monument.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, astfel :

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
 - pentru construcțiile cuprinse în această zonă funcțională vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 30% din suprafața terenului;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - se va avea în vedere subordonarea oricărui element de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
 - intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime etc.);
- Curțile accesibile publicului vor fi tratate ca plantații decorative.

14. ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.



Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,5 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se poate admite creșterea cu cel mult 5% a POT existent.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.= mp ADC/ mp teren

Se poate admite creșterea cu cel mult 0,1 a CUT existent.

**G – Gospodărie comunală****S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, cimitire și salubritate.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu :

- Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, cap. V, de o întreprindere de specialitate, agreată de consiliul local.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor.

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

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

B. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

CADRUL LEGAL

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform ANEXEI 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Cimitire și clădiri anexă: cimitire, capelă mortuară, mausoleu – osuar, circulații carosabile, parcaje, circulații pietonale, plantații, pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală: birouri autonome, incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.



2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50.0 m.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sînt interzise orice utilizări, altele decît cele admise la punctul 1.

Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se păstrează distanțele existente față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Clădirile noi se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se păstrează distanțele existente față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Clădirile noi se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decît 5 m.

Clădirile noi se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decît 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decît 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR



Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare.

Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.

În spațiul de retragere de la aliniament din incintă se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane [parter și etaj] sau [demisol și parter].

Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **S+P+1+M**, **S+P+1+R**, **S+D+P+M**, **S+D+P+R** (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban al cimitirelor va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice după realizarea acestora.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

În cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Se vor realiza plantații în lungul aleilor din cimitire.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

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



14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, art.20, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 50%.

Pentru cimitire: suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 75 % plantații și 10 % construcții.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.= mp ADC/ mp teren

Se admite un CUT maxim de 1,5.

Pentru cimitire se admite un CUT maxim de 0,15.



Ind – Activități economice cu caracter industrial S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din Regulamentul General de Urbanism, prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

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

Pentru activitățile industriale situate pe terenuri libere (exclusiv cele din zona unitatilor industriale) sau în extinderile intravilanului sînt necesare documentații PUZ avizate conform legii.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.

Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizînd următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrîngeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fîșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

B. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Este recomandabilă identificarea, în viitor, a unor terenuri situate la periferia comunei sau chiar în extravilanul stabilit prin prezentul PUG, pentru relocarea, pe baza unei documentații PUZ avizate conform legii, a unităților industriale existente în prezent în zona centrală a comunei, în satul Lungești, adiacent zonei protejate a ansamblului Mănăstirii Mamu, și adiacent terenului de sport a școlii generale clasele I-VIII.

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

CADRUL LEGAL

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ



Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform ANEXEI 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Unități industriale nepoluante, unități depozitare.

Servicii conexe activitatilor industriale :

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani.

Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

- producție manufacturieră;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Parcelele noi vor avea dimensiuni minime de 3000 mp, și front la stradă de minim 50 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se păstrează distanțele existente față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Clădirile noi se vor retrace cu minim 10 m de la aliniament.



6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se păstrează distanțele existente față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

În cazul extinderii unităților industriale existente sau a creării unora noi se vor prevedea următoarele :

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decît 5 m.

- clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decît 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decît 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese de minim 4 m lățime, dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform ANEXEI 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane [parter și etaj] sau [demisol și parter].

Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **S+P+1+M**, **S+P+1+R**, **S+D+P+M**, **S+D+P+R** (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR



Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice după realizarea acestora.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Fîșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, art.20, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 50%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.= mp ADC/ mp teren

Se admite un CUT maxim de 1,5.



Ag – Unități și terenuri agricole în intravilan S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Din această zonă fac parte atât unitățile de producție agricolă existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri agricole diferite sau în profiluri de servicii pentru agricultură, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru aceste activități.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție agricolă în proximitatea localității, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. La fel de importantă este, pe termen mediu și lung, asigurarea unor rezerve de teren pentru extinderi ale localității și obiective strategice de perspectivă a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

B. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

CADRUL LEGAL

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform ANEXEI 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni agricole, cu excepția unităților zootehnice.
Împăduriri.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu respectarea zonelor de protecție sanitară instituită prin aceste studii de impact.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sînt interzise orice utilizări, altele decît cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisă desființarea suprafețelor viticole și pomicole.

Sînt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR



4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții și cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane [parter și etaj] sau [demisol și parter].

Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **S+P+1+M**, **S+P+1+R**, **S+D+P+M**, **S+D+P+R** (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR



Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice după realizarea acestora.
Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, art.20, Condiții generale privitoare la construcții.
Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 10%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.= mp ADC/ mp teren

Se admite un CUT maxim de 0,2.


Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
P+1+M / P+1+R / D+P+M / D+P+R
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Condiționări conform OG 43/ 1997 privind regimul drumurilor:

(Art.14) - Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

(Art.15) – Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

(Art.16) – (1) Zonele de siguranță sînt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației, ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament sînt (anexa 1 OG 43/ 1997):

- 1,50 m – de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului ;
- 2,00 m – de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu ;
- 3,00 m – de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea taluzului pînă la 5,00 m inclusiv ;
- 5,00 m - la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea taluzului mai mare de 5,00 m.

(2) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

(Art.17) –(1) Zonele de protecție sînt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Limitele zonelor de protecție sînt delimitate cu distanța de la axul drumului pînă la marginea exterioară a zonei drumului și au următoarele valori (anexa 1 OG 43/ 1997):

- 50 m pentru autostrăzi ;
- 22 m pentru drumuri naționale ;
- 20 m pentru drumuri județene ;
- 18 m pentru drumuri comunale.

(2) Zonele de protecție rămîn în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin :

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător ;
- b) executarea de construcții, înprejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

(Art.18) –Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sînt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie,



cu condiția ca această operațiune să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

(Art.19) -(1) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurată prin șanțuri amenajate.

(2) Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor prin amenajări de trotuare și piste.

(3) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

(4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

(5) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform alin. (4), se realizează de către administratorii acestor drumuri, numai cu respectarea reglementărilor în vigoare.

B. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

CADRUL LEGAL

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform ANEXEI 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

3. UTILIZĂRI INTERZISE



Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și a dotărilor aferente;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- realizarea traversărilor pietonale sub și supraterrane.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație etc.

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

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

Se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta garajelor și parcajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se stabilesc conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se stabilesc conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se stabilesc conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se stabilesc conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Arterele rutiere vor respecta prevederile din ANEXA 3 - ORGANIZAREA PROFILELOR STRADALE – SECȚIUNI CARACTERISTICE.

Alte prevederi privind circulația rutieră:

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administrator acestora;
- asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curțile interioare, închise pe toate laturile, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m; gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sînt de 3,8 m lățime și 4,2 m înălțime;



- se vor asigura alei semicarosabile în interiorul zonelor parcelate; aleile cu o lungime sub 25 m vor avea lățimea de min. 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și spațiu de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rînduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături); aleile cu o lungime de pînă la 30 m vor avea o singură bandă de 3,5 m lățime; cele cu lungimea de 30-100 m vor avea 2 benzi (7 m lățime), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevrele de întoarcere la capăt;
- în cazul incintelor tehnice, se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- accesele pietonale sînt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau cutumei (obiceiului);
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încît să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice, pe parcela proprie.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane [parter și etaj] sau [demisol și parter].

Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **S+P+1+M**, **S+P+1+R**, **S+D+P+M**, **S+D+P+R** (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- rețelele edilitare publice se amplasează sub căile de circulație rutieră, de preferință sub trotuare (nu sub carosabil); construcția, repararea și întreținerea acestor rețele se fac cu aprobarea administratorului drumului;

- proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este conformă cu art. 20 din Regulamentul General de Urbanism; rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sînt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel; fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora și dacă sînt finanțate în totalitate de investitori privați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică;

- lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, conform contractelor încheiate cu consiliile locale;



- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă de către investitor sau beneficiar;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încît să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formînd o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp și tratate peisagistic.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, art.20, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru construcții, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier, terminale de persoane sau bunuri, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public etc., se admite un POT maxim de 50%.

Pentru zona drumului, în sens urbanistic, ocuparea terenului cu amenajări la sol și instalații subterane este POT = 0%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.= mp ADC/ mp teren

Pentru construcții, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier, terminale de persoane sau bunuri, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public etc., se admite un CUT maxim de 2.

Pentru zona drumului, în sens urbanistic, utilizarea terenului cu amenajări la sol și instalații subterane este CUT = 0.



V – Zona spațiilor verzi

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice și semi-publice cu acces nelimitat sau specializate de interes comunal, spații pentru sport și agrement cu acces nelimitat sau limitat, pe anumite porțiuni, de apartenență la cluburi sau contra cost.

Zona se compune din următoarele subzone:

Vp – Subzona spațiilor verzi publice sau semi-publice (pentru riverani).

Vs – Subzona spațiilor verzi cu dotări pentru sport și agrement.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea *Zonă verde cu rol de agrement* este definitivă și nu poate fi modificată.

Utilizarea *Zonă verde cu rol de bază sportivă* este definitivă și nu poate fi modificată.

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

CADRUL LEGAL

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Legea 24/2007, Art. 12

Legea 350/2001, Art 313;

Legea 24/2007, Art. 12

Legea 350/2001, Art 313

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

B. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG. Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

CADRUL LEGAL



Legea 24/2007, Art. 9,12
 Legea 24/2007, Art. 10, 14,15.
 Legea 24/2007, Art. 9

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform ANEXEI 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Vp + Vs

Sînt admise funcțiunile de spațiu plantat public constînd în:

- spații verzi și plantate de folosință generală ;
- amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fîntîni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir ;
- amplasarea unor obiecte de artă plastică și monumentală ;

Vp

Sînt admise spații verzi cu rol de protecție a cursurilor de apă.

Sînt admise spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura tehnică.

Vs

Sînt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vp + Vs

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.

În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentînd 60% din suprafața nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Vp + Vs

Sînt interzise orice utilizări, altele decît cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție;



- se interzice diminuarea suprafețelor spațiilor verzi prin amenajarea de alei, platforme, gradene betonate, construcții, peste limita de maxim 10% din suprafața totală a acestora; pentru aceste amenajări se vor folosi cu precădere dale modulare de dimensiune mică și din materiale naturale (piatră, travertin, granit, lemn etc), în detrimentul betonului turnat în câmp continuu.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Vp + Vs

Conform PUZ sau PUD.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vp + Vs

Conform PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vp + Vs

Conform PUZ sau PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vp + Vs

Conform PUZ sau PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vp + Vs

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Vp + Vs

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Vp

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m. Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

Vs

Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $P + 1$ niveluri = 7 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR



Vp + Vs

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Vp + Vs

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Vp + Vs

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

Vp + Vs

Se vor respecta prevederile capitolului 3, art.20, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vp + Vs

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR(cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața mai mică decât 1 ha, se admite POT maxim de 5%, calculat la nivelul întregului UTR.

Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sînt supuse condițiilor din prezentul articol.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.= mp ADC/ mp teren

Vp

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața mai mică decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,05, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sînt supuse condițiilor din prezentul articol.

Vs

Conform PUZ .


ZCP - Zonă construită protejată în perimetrul de protecție a monumentelor istorice
S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată, în principal, de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat (cu parcele generoase, avînd deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adîncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural, retrase din aliniament.

E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

ISPM – Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general

S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R

LiRm – Subzona locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R

Cm – Subzona edificiilor de cult

Indm – Subzona activități economice cu caracter industrial

S+P+1+M / S+P+1+R / S+D+P+M / S+D+P+R

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Naționale sau Zonale a Monumentelor Istorice.

Nu sînt acceptate derogări de la prezentul Regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei sînt clasificate în trei categorii:

- **1** - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- **1A** - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
- **2** - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice
- **3** - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

B. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizînd fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJC VÎLCEA. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, rehabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Asupra acestora sînt permise numai lucrări de întreținere și reparații curente.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru : funcțiuni publice de interes comunal, administrative, culturale, de învățămînt, funcțiuni terțiare superioare, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice comunale și de lăcașurile de cult;

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele două condiții:

(1) - funcțiunea propusă să nu stînjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

(2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- cazino, săli de jocuri de noroc;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sînt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vînzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice si auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural - urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sînt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantații, pavimente, împrejurări, etc.)

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modernizării și decorației, a formei și poziției golurilor, a tîmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.

Este interzisă schimbarea materialelor tîmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monumente istorice.

Streașina, paza, coșurile de fum, jgheburile și burlanele sînt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra de forma, materialele și soiurile originale.

Extinderile se vor realiza avînd suprafața înscrisă în limita acceptată pentru POT și CUT în zona de protecție.

Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adîncimea să fie mai mare decît frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
- (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:**

- (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, în acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

- (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m
- (b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile

- (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fîșia adiacentă aliniamentului cu adîncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (anexe / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.



7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire.

În cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza unui PUD avizat de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă.

În acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sînt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiționale pentru zonă.

Nu este permisă deschiderea de noi străzi în suprafața zonei protejate.

Nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

Instituții de educație / învățămînt - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului rural.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit, de instituții publice sau industrie.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip rural.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizînd reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brîuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putînd implica tehnologii și materiale speciale.

Tîmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, cînd acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducîndu-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sînt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizînd restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele avînd o îmbrăcăminte de orice tip sînt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fîșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniment se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții publice, de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

Activități industriale:

POT maxim = 50%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.= mp ADC/ mp teren

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 1

Instituții publice, de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5

Activități industriale:

CUT maxim = 1,5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).


Partea V.
PREVEDERI SUPLIMENTARE LA NIVELUL Z.I.R. ȘI A ZONELOR DE PROTECȚIE
A MONUMENTELOR ISTORICE DIN COMUNA LUNGEȘTI

În cadrul Studiului istoric general au fost propuse 5 Zone istorice de referință pe teritoriul comunei Lungești. Delimitarea zonelor istorice de referință s-a făcut prin coordonate în sistem STEREO 70, prezentate în anexă.

Studiul propune zone de protecție pentru monumentele istorice înscrise în Lista monumentelor istorice ediția 2010.

Zonele de protecție sînt definite prin coordonate în sistem STEREO 70, prezentate în anexă.

a. Zone de protecție ale monumentelor istorice de importanță națională:

- VL-II-a-A-09921 Ansamblul mănăstirii Mamul sat STĂNEȘTI-LUNCA

- VL-II-m-A-09922 Biserica "Adormirea Maicii Domnului a fostei mănăstiri Stănești,

b. Zone de protecție ale monumentelor istorice de interes local:

- VL-I-s-B-09577 Așezare sat STĂNEȘTI-LUNCA; comuna LUNGEȘTI Epoca romană

- VL-II-m-B-09764 Biserică (ruine) sat FUMURENI; comuna LUNGEȘTI sec. XVIII, ref. 1833

1. Propuneri regulament de urbanism – zone istorice de referință (ZIR)

Zonele istorice de referință nu se constituie în zone construite protejate nefiind identificate elemente de valoare care să impună acest lucru, conform Aviz favorabil nr. 266-U/09.12.2014 - *"Studiu pentru identificarea și protejarea ansamblurilor arhitectural-urbanistice cu valoare deosebită – studiu pentru fundamentarea PUG a localității Lungești, jud. Vîlcea"*.

Zonele istorice ZIR 1, ZIR 4 și ZIR 5, se caracterizează prin parcele în general cu front îngust la stradă, cu o desfășurare amplă în profunzimea parcelei. Acest tip de parcelă s-a dezvoltat liniar, în lungul drumurilor principale. Se remarcă faptul că acest tip de ocupare a terenului s-a păstrat în etape succesive de dezvoltare pînă în prezent.

Se recomandă păstrarea sistemului parcelar și a modului de ocupare a parcelei. Se vor folosi materiale de construcție tradiționale sau materiale noi cu proprietăți similare acestora. Se va evita folosirea materialelor de tip țiglă metalică, tîmplarii de PVC, finisaje distonante în raport cu cele devenite tradiționale și folosirea unei cromatice care să asigure echilibrul și unitatea ansamblului construit. Se va respecta funcționalitatea zonei, funcțiunile noi propuse se vor subordona funcționalității dominante.

Zona istorică de referință ZIR 2 are particularitatea prezenței ansamblului mănăstirii Mamu. În zona de protecție și în cadrul ansamblului monument istoric se vor respecta elementele de regulament specifice, prezentate în cadrul studiului istoric de fundamentare a PUG Lungești.

În afara zonelor protejate Se recomandă păstrarea sistemului parcelar și a modului de ocupare a parcelei. Se vor folosi materiale de construcție tradiționale sau materiale noi cu proprietăți similare acestora. Se va evita folosirea materialelor de tip țiglă metalică, tîmplarii de PVC, finisaje distonante în raport cu cele devenite tradiționale și folosirea unei cromatice care să asigure echilibrul și unitatea ansamblului construit. Se va respecta funcționalitatea zonei, funcțiunile noi propuse se vor subordona funcționalității dominante.

În zona delimitată de studiu **pentru ZIR 3**, se recomandă păstrarea particularității acestei zone istorice de referință prin prezența parcelelor construite amplasate în jurul parcelelor cu funcțiune de grădină. Se vor folosi materiale de construcție tradiționale sau materiale noi cu proprietăți similare acestora. Se va evita folosirea materialelor de tip țiglă metalică, tîmplarii de PVC, finisaje distonante în raport cu cele devenite tradiționale și folosirea unei cromatice care să asigure echilibrul și unitatea ansamblului construit. Se va respecta funcționalitatea zonei, funcțiunile noi propuse se vor subordona funcționalității dominante.

2. Propuneri regulament de urbanism – situri arheologice

Legile care fac referire la protecția patrimoniului arheologic sînt următoarele Ordonanța 43/2000, Legea 422/2001, 453.2001, Legea 182 /2000.

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA LUNGEȘTI, JUD. VÎLCEA – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – 2020

Principalele definiții aplicabile, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, sînt următoarele:

a. Patrimoniul arheologic reprezintă ansamblul bunurilor arheologice care este format din:

(i) siturile arheologice clasate în Lista monumentelor istorice situate suprateran, subteran sau subacvatic, ce cuprind vestigii arheologice: structuri, construcții, grupuri de clădiri, precum și terenurile cu potențial arheologic reperat, definite conform legii;

(ii) bunurile mobile, obiectele sau urmele manifestărilor umane, împreună cu terenul în care acestea au fost descoperite;

b. Cercetarea arheologică constituie ansamblul măsurilor cu caracter științific și tehnic menite să asigure prospectarea, identificarea, decopertarea prin săpături arheologice, investigarea, recoltarea, înregistrarea și valorificarea științifică, inclusiv publicarea, a patrimoniului arheologic.

Evaluarea rezultatelor cercetării arheologice, concretizată în rapoarte arheologice, constituie fundamentul statutului juridic al protecției descoperirilor arheologice sau, după caz, al descărcării de sarcină arheologică a zonei.

Cf legii 182, prin bunuri arheologice și istorico-documentare se înțeleg descoperirile arheologice terestre și subacvatice, unelte, ceramica, inscripții, monede, sigilii, bijuterii, piese de vestimentație și harnașament, arme, însemne funerare, cu excepția eșantioanelor de materiale de construcție, materiale din situri, care constituie probe arheologice pentru analize de specialitate;

Regulament de urbanism – situri arheologice

Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr.43 din 30.01.2000 :

1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;

2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specific de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;

3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător , ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decît cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;

4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;

5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;

6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii.

7. Pînă la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii .

9. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, pînă la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

10. Toate lucrările care urmează să afecteze solul aferent siturilor arheologice aferente comunei Lungești, jud. Vîlcea, în zonele în care există situri arheologice în LMI și RAN, săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adînci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie, agricultură, urmează să fie anunțate prin grija Direcției de Cultură a județului Vîlcea care va impune restricții pentru supraveghere sau cercetare arheologică, după caz, respectînd toate obligațiile aferente legislației în vigoare.



PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA LUNGESTI, JUD. VÎLCEA – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – 2020

3. Propuneri regulament de urbanism – ansambluri arhitecturale, monumente de arhitectura, de for public si memoriale

- Obiectul protecției:

643 VL-II-a-A-09921 Ansamblul mănăstirii Mamul sat STĂNEȘTI-LUNCA;

Asupra monumentelor istorice și în zonele lor de protecție autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

Propuneri pentru R.L.U. :

- Incinta împrejmuită a bisericii:

Asupra clădirii monument istoric sînt permise intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentul istoric, cu condiția respectării legislației în vigoare privind monumentele istorice.

În incintă: sînt permise spații publice amenajate, plantate / libere, construcții de cult de mici dimensiuni; volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentul istoric; vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric; se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric și obturează vizibilitatea;

- Zona de protecție a monumentului istoric:

Sînt admise următoarele tipuri de activități: locuire și activități complementare; administrație publică; servicii - prestări servicii, activități industriale nepoluante, comerț en-detail, alimentație publică, învățămînt, cultură și culte, agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.

Utilizări interzise: activități industriale și alte activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcarea anormală a rețelilor, etc), activități de depozitare și comerciale en-gros.

Intervenții:

- volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentele istorice;
- vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric;
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric;
- aspectul exterior al clădirilor: volumetrie simplă, utilizarea materialelor de bună calitate, inclusiv la împrejuriri;
- regim de înălțime maxim: P+1;
- se recomandă menținerea modului tradițional de ocupare al parcelei;

648 VL-II-m-A-09922 Biserica "Adormirea Maicii Domnului. a fostei mănăstiri Stănești,

Propuneri pentru R.L.U. :

- Incinta împrejmuită a bisericii:

Asupra clădirii monument istoric sînt permise intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentul istoric, cu condiția respectării legislației în vigoare privind monumentele istorice.

În incintă: sînt permise spații publice amenajate, plantate /libere, construcții de cult de mici dimensiuni; volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentul istoric; vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric; se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric și obturează vizibilitatea;

- Zona de protecție a monumentului istoric:

Sînt admise următoarele tipuri de activități: locuire și activități complementare; administrație publică; servicii - prestări servicii, comerț en-detail, alimentație publică, învățămînt, cultură și culte, agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.

Utilizări interzise: activități industriale și alte activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcarea anormală a rețelilor, etc), activități de depozitare și comerciale en-gros.

Intervenții:

- volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentele istorice;
- vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric;
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric;
- aspectul exterior al clădirilor: volumetrie simplă, utilizarea materialelor de bună calitate, inclusiv la împrejuriri;
- regim de înălțime maxim: P+1;
- se recomandă menținerea modului tradițional de ocupare al parcelei ;



Partea VI.
PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN
EXTRAVILANUL COMUNEI LUNGEȘTI

ARTICOLUL 29 Reglementări pentru extravilanul comunei Lungești

(1) Se stabilesc următoarele zone funcționale și următoarele reglementări:

TDA – Terenuri cu destinație agricolă

- a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.
- b) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- c) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.
- d) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

TDF – Terenuri cu destinație forestieră

- Conform Codului silvic.

TDH – Terenuri aflate permanent sub ape

- Conform Legii 107/1996, actualizată.

DR – Terenuri ocupate de căi de comunicație

- Conform legislației în vigoare. Realizarea căilor de comunicație reprezintă obiectiv de utilitate publică.

N – Terenuri neproductive

- Conform legislației în vigoare și prevederilor prezentului regulament privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință.

TDS – Terenuri cu destinație specială - MAPn: UM 01594 Strejești, S = 79,6643 ha, extravilan.

- Aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar se face conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.
- UM 01594 Strejești, S = 79,6643 ha, are o zonă de siguranță perimetrală de 150 m adâncime, cu interdicție totală de construire.

TP – Zone de protecție a rețelei de transport a energiei electrice

- Conform legislației și normativelor în vigoare.

(2) Arii naturale protejate, conform Legii nr. 5/ 2000:

REZERVAȚII NATURALE EXISTENTE ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI LUNGEȘTI

- 1- PĂDUREA SÎLEA - suprafața 19,4 ha;**
- 2- PĂDUREA TISA MARE - suprafața 19,3 ha.**



ANEXA 1

CLASIFICARE UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI

Funcțiuni administrative

Sediul Prefecturii Județului Vâlcea;
Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
Sediul Consiliului Județean Vâlcea;
Sediul Primăriei comunei LUNGEȘTI;
Sediu de partid;
Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, fonduri etc;
Sediu de birouri;
Sediu de firmă sau companie.

Funcțiuni financiar-bancare

Sediul Băncii Naționale a României;
Sediu bancar, filială;
Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri;

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Comerț alimentar avînd suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
Comerț nealimentar avînd suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
Mall, Centru comercial de factură urbană;
Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;
Piață agroalimentară;
Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Supermagazin (supermarket, hipermarket);
Mall, Centru comercial;
Piață de vechituri, obor;
Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
Comerț engros;
Showroom auto, moto, alte produse;
Spații pentru târguri și expoziții;
Autoservice, spălătorie auto;
Stație de combustibili;
Servicii, alimentație publică;
Centru de cercetare și formare profesională;
Incubator de afaceri;
Sediu de birouri;
Sediu de firmă sau companie;
Hotel * - *****, Hotel apartament * - *****, Motel * - **, Vilă ** - *****, Pensiune, Hostel, Youth Hostel;
Parc de activități.

Funcțiuni de cult

Lăcaș de cult;
Mănăstire.

Funcțiuni de cultură



Centru expozițional, expoziție, târg;
Muzeu;
Bibliotecă, mediatecă;
Club, discotecă;
Sală de reuniune;
Cazinou;
Casă de cultură;
Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;
Cinematograf, multiplex;
Teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;
Sală polivalentă;
Circ.

Funcțiuni de învățământ

Învățământ preșcolar;
Școală primară;
Școală gimnazială;
Liceu;
Școală postliceală;
Școală profesională;
Învățământ superior;
Spații de cazare pentru elevi sau studenți.

Funcțiuni de sănătate

Spital clinic universitar;
Spital general (județean, municipal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic);
Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare);
Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice);
Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi];
Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie);
Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);
Creșă sau creșă specială;
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de bătrâni;
Centru de asistență socială.

Funcțiuni sportive

Ștrand în aer liber;
Stadion;
Terenuri de sport în aer liber;
Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;
Patinoar artificial;
Poligon pentru tir;
Popicărie;
Teren de golf, teren de minigolf;
Pîrtie de schi;
Bază hipică;
Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;
Bazin acoperit, baie publică;
Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);
Servicii de întreținere corporală;
Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;

Funcțiuni de loisir public

Loc de joacă acoperit pentru copii;



Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă, filarmonică, teatru, circ, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber;
Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;
Alimentație publică avînd suprafața construită desfășurată mai mic decît 200 mp;
Grupuri sanitare publice.

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

Grădină zoologică;
Grădină botanică;
Parc tematic, parc de distracții;
Loc de joacă acoperit sau în aer liber;
Servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.

Funcțiuni de loisir privat

Parcelări pt. grădini de loisir privat.

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

Hotel * - *****;
Hotel apartament * - *****;
Motel * - **;
Vilă ** - *****;
Pensiune turistică categoria urban * - *****;
Hostel, Youth Hostel.
Alimentație publică.

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

Bungalouri * - ***;
Cabană categoria * - ***;
Camping * - *****;
Sat de vacanță ** - ***;
Pensiune agro-turistică * - ***;
Tabără de vacanță pentru elevi.
Alimentație publică.

Funcțiuni industriale

Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
Depozit, centru de distribuție;
Comercializare materiale de construcții;
Centru de cercetare și formare profesională;
Incubator de afaceri;
Parc de activități;
Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;
Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;
Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
Colectare și depozitare fier vechi;
Colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;
Autoservice, spălătorie auto;
Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
Stație de combustibili cu servicii aferente.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

Aeroport;
Gară de persoane;
Autogară;



Stație intermodală;
Stație a trenului urban;
Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterrane;
Parcaje publice de tip park&ride;
Depou pentru vehiculele transportului public;
Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete, spații de așteptare etc.

Funcțiuni de gospodărire comunală

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;
Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;
Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
Crematoriu uman;
Rampă de deșeuri;
Centru de selectare deșeuri;
Pepinieră;
Depou pentru vehiculele transportului public;
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;
Adăpost pentru animale de casă;
Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
Sediu administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

Unități cu destinație specială

Unități militare;
Unități de protecție civilă;
Unități de poliție;
Unități de pompieri;
Unități ale serviciilor de informații;

Funcțiuni agricole

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie, pășuni, finețe, solarii, răsadnițe;
Pepiniere viticole, pepiniere pomicele;
Plantații de hamei și duzi;
Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
Amenajări piscicole;
Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;
Stație de cercetare agricolă;
Depozitarea produselor agricole;
Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
Drumuri de exploatare agricolă;
Anexe destinate personalului, exclus locuințe.

Locuințe

Locuințe individuale (unifamiliale);
Locuințe colective (multifamiliale);
Garaje și parcaje aferente locuințelor.

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)

Comerț alimentar;
Comerț nealimentar;
Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri



individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe

Filială a administrației locale (primărie de cartier);
Spatiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;
Sediu al asociațiilor de proprietari;
Școală primară și/sau gimnazială;
Creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite;
Dispensar, centru de medicină de familie;
Bibliotecă, mediatecă, centru cultural;
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de bătrâni, centru de asistență pentru vîrstnici;
Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;
Centru de asistență socială;
Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;
Judecătorie;
Teren de sport, parc de cartier, loc de joacă.



ANEXA 2

NECESARUL DE PARCAJE

Locuințe

Locuințe individuale (unifamiliale): două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Locuințe colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD*.

Se vor asigura locuri de parcare subterane sau în garaje în proporție minimă de 60% din totalul de locuri de parcare necesare.

Pentru ansambluri care includ două sau mai multe clădiri de locuințe, se va asigura un număr suplimentar de locuri de parcare pentru vizitatori echivalent cu 0,5 x nr. total apartamente.

Pentru clădiri cu mai mult decât 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete pentru fiecare apartament**.

Funcțiuni administrative

Funcțiuni financiar-bancare

Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar-bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul funcțiilor.

În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unități de pînă la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți cîte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal cîte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de cult

Biserici: se va asigura cîte un loc de parcare la 20-30 de locuri.

Alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avîndu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.



Funcțiuni de cultură

Expoziții, muzee, târguri: se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.

Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, avînd în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de învățămînt

Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.

Funcțiuni universitare: se va asigura, suplimentar, un loc de parcare la 10 studenți și 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Cămine studențești: se va asigura un loc de parcare la 5 -10 studenți.

În toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, avînd în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de sănătate

Spitale: se va asigura cîte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate și cîte un loc de parcare la 8 paturi.

Celelalte funcțiuni: se va asigura cîte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%.

Funcțiuni sportive

Complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente): se va asigura cîte un loc de parcare la 5-20 de locuri.

Celelalte funcțiuni: se va asigura cîte un loc de parcare la 30 de locuri.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, avînd în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de loisir public

Dotări destinate activităților cultural-educative: vezi funcțiuni de cultură.

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

Parcuri tematice, parcuri de distracții: se va asigura cîte un loc de parcare la 50 mp din SCD*

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică categoria urban: se va asigura cîte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cîte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Hostel, youth hostel: se va asigura cîte un loc de parcare la 5 locuri de cazare.

Motel: se va asigura cîte un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cîte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

Funcțiuni de gospodărire comunală

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Se vor asigura pentru salariați cîte un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD*.



Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe

Se va asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 150 mp din SCD*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la 100 mp arie utilă.

Se va asigura pentru personal câte un loc de parcare la 75 mp din SCD*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la doi salariați.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, avînd în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

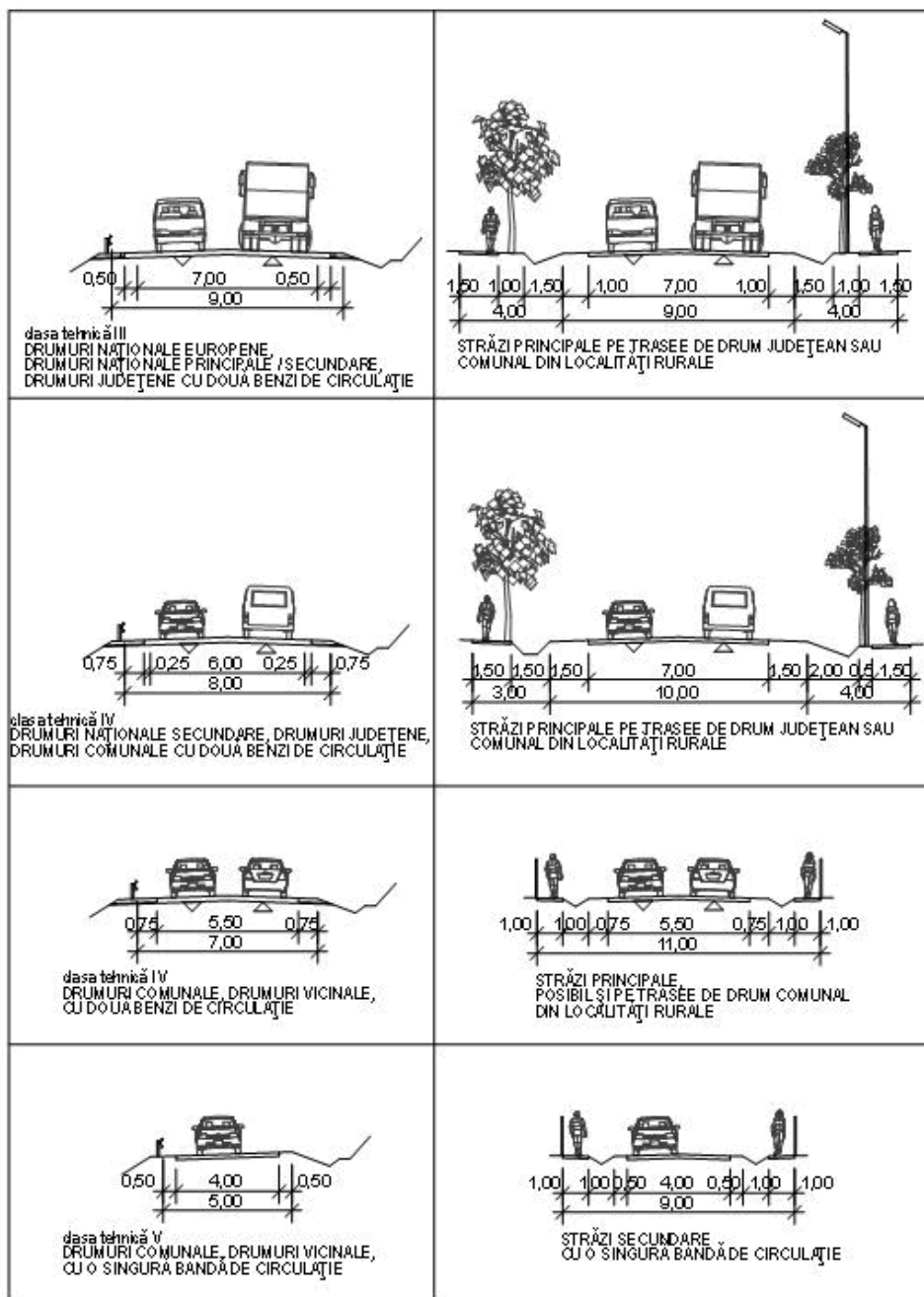
* - Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.

** - Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

ANEXA 3

ORGANIZAREA PROFILELOR STRADALE – SECȚIUNI CARACTERISTICE

PROFILI TRANSVERSALE CARACTERISTICE PENTRU ARTERE DE CIRCULAȚIE ÎN MEDIU RURAL



**ANEXA 4****CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTE VECINĂȚĂȚI****REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
 - Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
 - Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap.4):
 - Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sînt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - este interzisă răspîndirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sînt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
 - Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 17 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va executa un proiect de specialitate avizat de ELECTRICA s.a..

**ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ**

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, pînă la 500capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500capete	500 m
Ferme de păsări, pînă la 5.000capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, pînă la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexes de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, tîrguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Cîmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Cîmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m



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

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție în jurul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:

- 4 m spre interiorul incintei.

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

- 3 m.

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m)

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale : 20 m în jurul acestora
- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice : 2 m în jurul acestora
- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor : 1 m în jurul acestora

g) Lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători - 1,5 m în jurul acestora.

(la data 12-Jun-2006 anexa 2 completat de Art. I, punctul 40. din Legea 112/2006)

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

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

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.



ANEXA 5

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

- Codul Civil.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr.26/1996 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor..
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea IV:Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- LEGE nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților – REPUBLICARE 2009
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/ 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stîlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.



- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor orasle, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-lp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-lp-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICh-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- HTPEE / 2008 –Norme tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

ANEXA 6**Anexa A1** la norme din 10.10.2006

DISTANȚE DE SIGURANȚĂ dintre instalațiile tehnologice componente ale S.N.T.T.G.C.E. și diferite obiective industriale, comerciale, administrative și sociale învecinate acestuia

Nr. crt.	Denumirea obiectivelor învecinate conductelor și instalațiilor tehnologice componente ale S.N.T.T.G.C.E.	Distanța de siguranță [m]													
		Conducte						Stații de pompare și alte asemenea			Rampe de încărcare și terminale		Depozite		
		Țiței, Condensat		Gazolină		Etan		Țiței, Con- densat	Gazo- lină	Etan	Țiței, Con- densat	Gazo- lină	Produse clasele III, IV b	Produse clasele I, II, III, IV a	Gaze liche- fiate
		Sub- teran	Supra- teran*)	Sub- teran	Supra- teran*)	Sub- teran	Supra- teran*)								
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Obiective din industria de petrol și gaze														
1.1.	conduce de transport al țițeiului, condensului, produselor petroliere	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.2.	conduce de gaze cu p < 6 bar	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.3.	conduce de transport al gazolinei sau gazelor cu 6 < p < 40 bar	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.4.	conduce de transport al etanului sau gazelor cu p > 40 bar	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.5.	instalații tehnologice în aer liber, categoriile A, B, C, pericol de incendiu	T	T	T	T	T	T	20	20	20	30	50	20	40	50
1.6.	instalații tehnologice în aer liber, categoriile D, E, pericol de incendiu	10	10	15	15	20	30	20	25	30	30 (a)	50	20 (b)	30	50
1.7.	instalații cu foc deschis (baterii de cazane, cuptoare, încălzitoare cu flacără directă)	10	30	30	40	40	50	30	40	50	30 (a)	50	30	40	50
1.8.	faclă de gaze neintegrată (c)	10	35	30	40	30	50	40	50	50	40	50	50	50	50
2.	Instalații electrice de tip exterior, cu tensiune nominală de 110 kv sau mai mare	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
3.	Instalații electrice de tip interior; instalații electrice de tip	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20	20	20	20	20	20	20	20

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA LUNGHEȘTI, JUD. VÎLCEA – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – 2020



	exterior, cu tensiune nominală mai mică de 110 kv; posturi de transformare de interior și exterior															
4.	L.E.A. mai mare de 1 kV															
4.1.	paralelisme (d)	5 (e)	H(st) 3 (f2)	H(st) 3 (f2)	H(st) 3 (f2)	H(st) 3 (f2)	H(st) 3 (f2)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)
4.2.	intersecții (d)	5 (e)	(g1)	H(st) (f2)	(g1)	H(st) (f2)	(g1)	I	I	I	I	I	I	I	I	I
5.	L.E.A. mai mică de 1 kV															
5.1.	paralelisme	(g2)	H(st) (f4)	(g2)	H(st) (f4)	(g2)	H(st) (f4)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)
5.2.	intersecții	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	I	I	I	I	I	I	I	I	I
6.	Cabluri electrice supratere și subterane															
6.1.	paralelisme	1	-	0,6 (h)	-	0,6 (h)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2.	intersecții (distanța măsurată în plan vertical)	0,5 (i)	-	0,25 (j)	-	0,25 (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Linii de cale ferată															
7.1.	paralelisme	25 (k)	30 (k)	30 (k)	40 (k)	40 (k)	50 (k)	30 (k)	40 (k)	50 (k)	5 (k)	10 (k)	30 (k)	40 (k)	50 (k)	50 (k)
7.2.	intersecții	(l)	(l)	(l)	(l)	(l)	(l)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Drumuri															
8.1.	paralelisme și apropieri cu autostrăzi	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50	50	50	50	50	50	50	50	50
8.2.	paralelisme și apropieri cu drumuri naționale	22 (m)	22 (m)	22 (m)	22 (m)	22 (m)	22 (m)	50	50	50	50	50	50	50	50	50
8.3.	paralelisme și apropieri cu drumuri județene	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20	20	20	20	20	30	40	50	50
8.4.	paralelisme și apropieri cu drumuri comunale	18 (m)	18 (m)	18 (m)	18 (m)	18 (m)	18 (m)	18	18	18	18	18	20	30	50	50
8.5.	intersecții	(n)	(n)	(n)	(n)	(n)	(n)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Construcții civile, sociale, industriale și administrative aparținând terților	10	15	15	30	20	40	30	30	40	30 (a)	40	30	40	50	50
10.	Zone populate și locuințe individuale	10	15	15	30	20	40	20	30	40	30 (a)	40	30	40	50	50
11.	Unități militare	50	100	50	100	60	100	150	150	150	150	150	150	150	150	150
12.	Poligoane de tragere și depozite de exploziv (o)	50	150	50	150	60	160	250	250	250	250	250	250	250	250	250
13.	Balastiere în râuri	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
14.	Depozite de furaje	40	50	50	60	50	60	50	50	50	50	50	50	50	50	50
15.	Hidrocentrale	40	50	50	60	50	100	80	100	100	80	100	60	80	100	100
16.	Termocentrale	40	50	50	60	50	100	80	100	100	80	100	60	80	100	100
17.	Centrale atomoelectrice și petroliere	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500

*) În sensul normativelor NTE 003/04/00 și PE 106/1995, toate elementele amplasate deasupra solului ale conductelor îngropate (inclusiv refulatoare, vane, regulatoare, etc.) vor fi tratate drept conducte supratere.



NOTĂ IMPORTANTĂ:

- Reducerile de distanțe se stabilesc prin proiect și se consemnează în mod expres într-un capitol distinct al acestuia.
- Toate elementele amplasate deasupra solului, aparținând unei conducte subterane vor fi tratate după distanțele specifice conductelor supraterane.
- Distanțele prevăzute în această anexă se măsoară:
 - pentru localități la limita zonei construibile (intravilan);
 - pentru construcții izolate, la punctul cel mai apropiat al construcției;
 - pentru întreprinderi industriale sau alte obiective asimilabile cu acestea, la limita împrejuririi acestora;
 - pentru drumuri, din axul drumului;
 - de la piciorul taluzului pentru căile ferate în rambleu și de la muchia superioară a taluzului pentru căileferate în debleu;
 - pentru poduri distanțele se consideră ca și pentru linia ferată sau drumul de categoria respectivă, de la marginea podului.
- Distanțele minime pentru orice construcție nespecificată în prezenta normă se stabilesc prin proiect.
- T = distanță ce se stabilește din considerente exclusiv tehnologice.
- Hst = înălțimea stâlpului.

Legenda notelor literare din tabel și explicarea acestora:

- (a) Pentru produsele din clasele III b și IV b distanțele prevăzute se pot reduce cu 25%.
- (b) Fac excepție rezervoarele de combustibil pentru consum zilnic, de la centrale termice, motoare termice, alte asemenea.
- (c) Distanțele se referă la facle cu înălțimi mai mici sau egale cu 60 m. Distanțele stabilite de prezenta normă se verifică și calculând nivelul radiației termice la cota obiectivului, în final considerându-se valoarea cea mai acoperitoare. Pentru facle situate la înălțimi mai mari de 60 m distanța se stabilește funcție de nivelul radiației la cota obiectivelor învecinate și de gradul de securitate al personalului și utilajelor ce pot circula în zona neîmprejmuită a faclei.
- (d) Pentru conductele subterane se consideră distanța minimă, pe orizontală, dintre partea de fundație cea mai apropiată a stâlpului sau orice element al prizei de împământare și generatoarea laterală a conductei. Pentru conductele supraterane se consideră distanța minimă, pe orizontală, între limita apropiată a liniei electrice și generatoarea laterală a conductei.
- (e) Distanța se poate reduce, în cazuri impuse, până la 3 m cu acordul beneficiarului conductei.
- (f1) Distanța se poate reduce, în cazuri impuse, cu acordul comun al unităților ce administrează instalațiile respectiv conductele.
- (f2) Distanța se poate reduce, în conformitate cu normativul NTE 003/04/00.
- (f3) Distanța minimă va fi în conformitate cu normativele NTE 003/04/00 și ID 17-1986.
- (f4) Distanța se poate reduce în conformitate cu normativul PE 106 - 1995.
- (g1) Distanța, minimă va fi în conformitate cu normativul NTE 003/04/00.
- (g2) Distanța, minimă va fi în conformitate cu normativul PE 106 - 1995.
- (g3) Distanța minimă va fi în conformitate cu nonnativele PE 106 - 1995 și ID 17-1986.
- (h) În cazul protejării cablurilor în tuburi, distanța se mărește la distanțele precizate în normativul PE 107/1995.
- (i) Distanța în plan vertical dintre cablu și conductă poate fi redusă până la 0,25 m numai în cazul poziționării cablului în tuburi de protecție pe toată lungimea intersecției plus câte 0,5 m în fiecare parte, în conformitate cu normativul PE 107/1995.
- (j) De regulă, conducta se pozează sub nivelul cablului. Ultimul care se pozează pe traseu, fie conducta, fie cablul, se introduce în tub de protecție ce va depăși cu minim 0,8 m fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători. Traversarea se va face perpendicular sau la un unghi de cel mult 30 grade de o parte și de alta a perpendicularei. Toate detaliile traversării se stabilesc prin proiect.



(k) Distanțele față de linia de cale ferată se pot reduce cu avizul direcțiilor abilitate din cadrul Căilor Ferate Române, pe baza unei documentații întocmite conform reglementărilor în vigoare. În cazul poziționării obiectivelor noi sub limita de 100 m, este posibil ca organismele Căilor Ferate Române să solicite compensații materiale în baza unor reglementări proprii. Distanțele se măsoară de la marginea rambleului/debleului. Distanțele pentru liniile industriale se stabilesc de către proiectant în baza normelor specifice, pentru fiecare situație de montaj în parte.

(l) Intersecțiile conductelor cu linii de cale ferată se realizează în baza unui proiect specific, concordant și cu prevederile standardului de referință, care va fi supus analizei și aprobării organismelor feroviare abilitate, în vederea obținerii autorizației de construire Căi Ferate.

(m) Distanțele dintre conducte și drumuri se pot reduce prin proiect cu acordul organismelor rutiere abilitate, până la limita zonei de siguranță a drumului, în limita a:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțime până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțime peste 5,00 m.

(n) Intersecțiile dintre conducte și drumuri se vor proiecta concordant cu prevederile standardului de referință. Proiectul de specialitate va fi supus analizei și avizării organismelor rutiere abilitate.

(o) Proiectul va fi avizat de Ministerul Apărării Naționale, în conformitate cu normele în vigoare.

(p) Proiectul va fi avizat de Compania Națională "Apele Române" S.A. la depășirea limitei zonei de protecție a cursului/acumulării de apă sau în cadrul situării conductei/instalațiilor în zona inundabilă sau cu risc de eroziuni/alunecări.

(r) Proiectul va fi avizat de Compania Națională "Apele Române" S.A. la traversarea apelor de suprafață.

T = tehnologic, I = interzis, Hst = înălțimea stâlpului

Distanțele prevăzute în anexă se măsoară:

- pentru localități, de la limita construibilă (intravilan). Dacă limita construibilă este reprezentată de aliniamente de clădiri, de la părțile cele mai apropiate ale acelor aliniamente;
- pentru construcții izolate, de la punctul cel mai apropiat al construcției;
- pentru întreprinderi industriale, depozite, stații de compresoare, etc., de la punctul cel mai apropiat al întreprinderii;
- pentru drumuri de la limita amprizei/șanțului acestora - după caz;
- de la piciorul taluzului, la căile ferate în rambleu și de la muchia taluzului, pentru cele în debleu;
- pentru podurile de cale ferată sau de drumuri, distanțele minime se consideră ca și pentru linia de cale ferată sau categoria de drum respectivă, de la marginea podului. Distanțele minime față de orice construcție specială, necuprinsă în tabelul de mai sus se stabilește prin proiect.



ANEXA 7

GLOSAR DE TERMENI

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000) .

Activități terțiare - activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

Albia minoră – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (G.M – 007 – 2000) .

Albia majoră – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M – 007 – 2000).

Aliniament - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia pînă la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

Alinierea clădirilor - linia pe care sînt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000) .

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzînd vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.) (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducînd gaz nemăsurat de la o conductă aparținînd sistemului de distribuție pînă la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sînt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizînd servituțiile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sînt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și

panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii avînd pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul seconsideră nivel supraterran al construcției. Atunci cînd pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decît sistemul de utilități publice, aparținînd domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățămînt;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistență socială;
- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*). Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Funcțiunile urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (*G.M – 007 – 2000*).

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (*G.M – 007 – 2000*).

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de pînă la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a



balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilități aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (*G.M – 007 – 2000*).

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Habitat natural – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (*OUG 57/2007*);

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (*G.M – 007 – 2000*).

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și und există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterrane. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sînt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitînd emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaie decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (*Legea 50/1991*).



Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sînt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sînt vizibile din spațiul public, în așa fel încît planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adîncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățămînt, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (*Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sînt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținînd domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007– 2000*).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

PUZCP - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „*Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (*G.M – 007 – 2000*).

Realiniere – operațiune tehnică și juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

Regim redus de înălțime - (în sensul prezentului regulament) regim de înălțime limitat la două niveluri supraterane. În unele unități teritoriale de referință se admit, suplimentar față de cele două niveluri, un nivel retras sau o mansardă. Pentru detalii se vor consulta prevederile Regulamentului local de urbanism.

Regim mediu de înălțime - (în sensul prezentului regulament) regim de înălțime limitat la cinci niveluri supraterane. În unele unități teritoriale de referință se admit, suplimentar față de cele cinci niveluri, un nivel retras sau o mansardă. Pentru detalii se vor consulta prevederile Regulamentului local de urbanism.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante avînd destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sînt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.



Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sînt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (*G.M – 007 – 2000*).

Servitute – dezmebrămînt al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție sau spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar (*G.M – 007 – 2000*).

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil avînd un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decît dacă este conținută în documentațiile de urbanism aprobate (avînd drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (*Legea 350/2001*).

Sistem de utilități publice – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobîndite potrivit legii, constînd din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (*Legea 51/2006*).

Sistem urbanistic deschis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzînd regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sînt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

Sistem urbanistic închis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzînd regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sînt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

Spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deserveste în primul rînd locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile libere de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (*G.M – 007 – 2000*).

Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (*Legea 350/2001*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii avînd pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Supantă – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de pînă la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sînt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decît a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăperile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adîncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (Legea 350/2001).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente) (Legea 350/2001).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sînt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia (G.M – 007 – 2000).



Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fișile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (G.M – 007 – 2000).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, pînă la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sînt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000)

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, avînd drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, avînd de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional pînă la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.

În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sînt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounită teritorială de referință (MUTR), (Legea 350/2001).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobîndite potrivit legii, constînd din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (Legea 51/2006).

ȘEF PROIECT

ARH. HORIA CIURUȘ