

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**COMUNA MALDAREȘTI**

## **CUPRINS :**

### **Titlul I - GENERALITĂȚI**

Capitolul 1 - Baza legală

Capitolul 2 - Rolul Regulamentului local

Capitolul 3 - Mod de aplicare

Capitolul 4 - Derogări

Capitolul 5 - Diviziunea terenului în zone și subzone funcționale

Capitolul 6 - Structura Regulamentului local

### **Titlul II - REGLEMENTĂRI COMUNE**

Capitolul 1 - Protejarea patrimoniului cultural național: monumente istorice și situri arheologice

Capitolul 2 - Zone de siguranță și de protecție

Capitolul 3 - Zone cu risc geotehnic

Capitolul 4 - Căi de comunicație

Capitolul 5 - Parcarea autovehiculelor

Capitolul 6 - Parcelarea

### **Titlul III - REGLEMENTĂRI SPECIFICE**

#### **Capitolul 1 – ZONA CENTRALĂ**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Capitolul 2 - ZONA DE LOCUIT**

**LOCUINȚE DE TIP RURAL cu regim de înălțime redus și foarte redus CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ**

**FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (Servicii, instituții publice, comerț , dotări publice de mică capacitate)**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Capitolul 3 - ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Capitolul 4 - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Capitolul 5 - ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE PRODUCȚIE**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Capitolul 6 - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Capitolul 7 - ZONA UNITĂȚILOR AGRO- ZOOTEHNICE**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Capitolul 8 - ZONA TRANSPORTURILOR**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Capitolul 9- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Capitolul 10 - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Capitolul 11 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 12 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILAN**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 13 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 14 - ZONA TERENURILOR FORESTIERE DIN EXTRAVILAN**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Titlul I GENERALITĂȚI**

Comuna Maldaresti este asezata in partea nord-vestica a judetului Valcea, Poalele sudice ale muntilor Capatini si pe terasele paraului Luncvat, la altitudini cuprinse intre 380 m in lunca Luncavatului si 768 m in dealul Magura Slatiorului, in partea de sud-est a depresiunii Horezu.

Comuna Maldaresti se gaseste la o distanta de 50 km vest de Rm. Valcea, la 3 km sud de orasul Horezu.

Comuna Maldaresti se invecineaza la est cu comuna Tomsani ; la sud cu comuna Cernisoara si Otesani; la vest cu comuna Slatioara si Stroiesti, iar la nord cu orasul Horezu si comuna Vaideeni.

Ca unitate administrativ-teritoriala comuna Maldaresti este constituita din patru sate:

- Satul Maldaresti (sat resedinta) situat in partea de nord-est a localitatii pe ambele maluri ale paraului Luncvat, strabatut de D.N. 67 Rm. Valcea – Tg. Jiu si DC 65C.
- Satul Maldarestii de Jos aflat in partea de sud a comunei.
- Satul Telechesti aflat in partea de sud-vest a comunei.
- Satul Rosoveni aflat in partea de est .

**Suprafata localitatii este de 3078.83 ha.**

#### **1. DOMENIU DE APLICARE – Baza legală .**

1.1 Regulamentul local de urbanism este elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism (RGU) aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 (republicată).

1.2. Prezentul regulament se aplica pe teritoriul cuprins in limitele intravilanului actual al comunei Maldaresti, precum si in extinderile acestuia, propuse

conform Planului Urbanistic General al comunei Maldaresti a fi efectuate aproximativ pana in anul 2029, in interiorul teritoriului administrativ al comunei Maldaresti.

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cat și în extravilan, în limita teritoriului administrativ al comunei Maldaresti.

1.3. Intravilanul propus conform planșei de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic General va fi înregistrat la Oficiul Județean de Cadastru si Publicitate imobiliara Valcea Suprafața intravilanului Comunei Maldaresti la data elaborării PUG-ului este de 262,12 ha, iar suprafata intravilanului propus prin prezenta documentatie PUG este de 296,49 ha.

1.4. Zonificarea funcțională a Comunei Maldaresti este cuprinsă în planșa de REGLEMENTARI a PUG-ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor în cadrul acelor zone funcționale.

## **2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL - CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**

---

2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul Comunei Maldaresti. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ al comunei.

2.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Comunei Maldaresti.

2.3. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 350/2001 , republicată , anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei .

2.4. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al comunei și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu regulamentele actuale din diferite alte localități .

2.5. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic General si Regulamentului de Urbanism aferent este de max. 10 ani de la data aprobării de către Consiliul Local.

## **3. MOD DE APLICARE.**

---

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii, respectiv Planul de amenajare a teritoriului național (PATN), Planul de amenajare a teritoriului județean (PATJ), etc.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

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, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

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

#### **4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.**

Conform O.U. nr. 7 din februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 se propune reducerea drastică a practicilor urbanismului derogatoriu , întărind rolul regulamentului local de urbanism aferent PUG.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, regimul de aliniere în conformitate cu art. 32.din Legea 350/2001 reactualizată.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt 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 pentru localitate sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a comunei.

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

- să respingă cererea în mod justificat;
- să condiționeze autorizarea investiției propuse de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal, în condițiile prezentei legi 350/2001 republicată;
- să condiționeze autorizarea investiției propuse de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de inițiere a documentației de urbanism, întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul-șef/urbanistul-șef al județului, orașului după consultarea prealabilă a comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism de la nivelul județului, și aprobat, după caz, conform competenței:
- de primarul localității;
- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarilor localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale și în cazurile prevăzute în lege;
- să condiționeze autorizarea investiției propuse de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;

- să permită întocmirea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, fără condiția elaborării unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, prin racordarea la fronturile existente.

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu -

- modificările uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și P.O.T. și retragerile cădirilor față de aliniament, este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform Legii.

- Modificarea Coeficientului de Utilizare a terenului CUT propus de noua reglementare nu-l va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20 % o singură dată (Art. 32, pct 7 din Legea 350/2001 actualizată).

## **5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.**

---

5.1. Definirea unei anumite zone este determinată de trei parametri:

(1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;

(2) regimul de construire (continuu, discontinuu), ocuparea terenului ,gradul de utilizare al terenului

(3) înălțimea maximă admisă.

5.2. Simbolurile ce exprimă regimul de înălțime precizat în cuprinsul Regulamentului (de exemplu P+1E, 2E) nu cuprind și nivelul eventualelor mansarde, cu condiția ca acestea să fie executate exclusiv în spațiul podului, conform „Normativului de siguranță la foc” (Indicativ P 118-99) și „Normativului pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit” (NP 064-02).

5.3. Suprafața mansardei se ia în calcul la stabilirea indicilor urbanistici POT și CUT.

5.4. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone:

**ZC - ZONA CENTRALĂ** și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public (Primăria , Poliție , Dispensar, Școală cu clasele I - VIII, Grădiniță, Cămin Cultural, Centru de informare turistică, Magazin mixt, Conacul Plesoianu și Locuințe individuale, etc).

**L - ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** Locuințe individuale pe lot cu regim redus de înălțime max. P+2E de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă; funcțiuni complementare locuirii cu regim maxim de înălțime P+2E+M.

**Lia** - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă și a funcțiunilor complementare locuirii (servicii , Instituții publice , dotări publice de mică capacitate , agroturism , etc.), regim de înălțime max. P+2E pentru locuințe și P+2E+M pentru funcțiuni complementare locuirii, situată în interiorul și în afara zonei protejate a monumentelor istorice.

Utilizarea terenurilor situate în **zona de protecție a monumentelor istorice**, se face ținând cont de prescripțiile stabilite în prezentul Regulament, la Capitolul II – Reglementări Comune – **T PM** - Protejarea Patrimoniului Cultural National : Monumente istorice ( Servituti impuse imobilelor din zona protejată, Caracteristici, Agresiuni, Utilizări admise, Utilizări Admise cu Conditionări, Utilizări Interzise, Amplasarea clădirilor, Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă, Echiparea edilitară, Conformarea clădirilor, Ocuparea și Utilizarea Parceleii.

Pentru orice intervenție sau propunere de construire, prin Certificatul de Urbanism, se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură.

**Lib** - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă situată în interiorul zonei de siguranță și de protecție – regim de înălțime max. S+P+1E+M;

**IS - ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR ;**

**ISi** Institutii publice - învățământ

**ISs** institutii publice pentru sanatate

**ISa** Institutii publice – administratie

**ISc** Institutii pentru servicii si comert

**Isr - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE ;**

**ID - ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE ;**

**V - ZONA SPAȚIILOR VERZI** (Spații verzi publice cu acces nelimitat ,Spații verzi pentru dotări, agrement , sport – permanente sau temporare ,Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă , a zonelor umede ).

**V1-** Spații verzi publice cu acces nelimitat (Parcuri, grădini, fâșii plantate publice, amenajări sportive publice, agrement);

**V2** - Spații verzi – perdele de protecție : protecția cursurilor de apă și a zonelor umede, culoare de protecție față de infrastructura tehnică , plantații - perdele de protecție.

**A - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE**

**Cc - ZONA TRANSPORTURILOR**

**Cc** - Rutiere

**G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**G1** - Construcții și amenajări pentru GC ;

**G2** - Cimitire

**TE - ZONA ECHIPĂRII EDILITARE**

- Constructii si amenajări pentru echiparea edilitară;

- rețele edilitare

**DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

**TAI - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILAN**

**TAE - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN**

**TFE- ZONA TERENURILOR FORESTIERE DIN EXTRAVILAN**



## **6. STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL**

---

6.1. Regulamentul local de urbanism fiind un document opozabil în justiție, structura acestuia urmează uzanțele în acest domeniu, ținându-se seama de faptul că:

- prevederile trebuie să fie simplu și clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită;
- nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o zonă sau subzonă funcțională la alta, chiar dacă apar unele repetări;
- în cazul unor situații insuficient de clare, documentul scris prevalează asupra celui grafic.

6.2. Prevederile Regulamentului sunt adaptate situației de tranziție în care își fac simțită prezența noi tipuri de grupări de funcțiuni, fapt pentru care s-a adoptat un grad de flexibilitate care să permită dezvoltarea acestora.

- În cazul unor particularități evidente, unele dintre prevederile acestui Regulament prevalează față de prevederile Regulamentului general de urbanism (RGU) (ex: prevederile privind zonele protejate).

6.3. Fiecare dintre zonele, subzonele funcționale fac obiectul unor prevederi organizate potrivit următorului conținut:

**ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

**ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE**

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

**ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

**ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ**

**ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI**

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

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

## SECȚIUNEA II REGLEMENTĂRI COMUNE

### ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Patrimoniul cultural local construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic, sau tehnico-stiințific, considerate monumente istorice și situri arheologice.

### T PM – PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL: MONUMENTE ISTORICE ȘI SITURI ARHEOLOGICE

Prin Planul urbanistic general se stabilesc :

- Situri arheologice
- Monumente istorice

**LISTA MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ANSAMBLURILOR DE ARHITECTURĂ** aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 828 / 2015 cuprinde pentru comuna Maldarești următoarele :

1. VL-I-s-B-09551 Situl arheologic de la Maldarești, sat Maldarești
  - 1.1. VL-I-m-B-09551.01 Val de pământ
  - 1.2. VL-I-m-B-09551.02 Așezare , Epoca bronzului
2. VL-II-a-A-09811 Ansamblul Culei Duca, sat Maldarești, Vis-à-vis de ansamblul "Culei vechi" 1812-1827
  - 2.1. VL-II-m-A-09811.01 Cula Duca, sat Maldarești, 1827
  - 2.2. VL-II-m-A-09811.02 Anexe, sat Maldarești, 1827
3. VL-II-a-A-09812 Ansamblul Culei Greceanu, sat Maldarești, Vis-à-vis de ansamblul "Culei noi" , sec. XVIII
  - 3.1. VL-II-a-A-09812.01 Cula Greceanu, sat Maldarești, sec. XVIII
  - 3.2. VL-II-a-A-09812.02 Anexe, sat Maldarești , sec. XVIII
  - 3.3. VL-II-a-A-09812.03 Biserica "Sf. Nicolae" și Sf. Voievozi , sat Maldarești, alăturată incintei Culei Greceanu, 1774-1790
4. VL-II-m-B-09814 Conacul Plesoianu, sat Maldarești, sec. XX
5. VL-II-m-B-09815 Biserica din lemn "Sf. Dumitru", sat Maldareștii de Jos, sec. XIX-XX

## MASURI PROPUSE PENTRU PROTEJAREA SI VALORIFICAREA MONUMENTELOR :

### DEFINIREA SI DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE SI A ZONELOR ISTORICE DE REFERINTA

Monumentele istorice sunt bunuri imobile, constructii si terenuri situate pe teritoriul Romaniei, semnificative pentru istoria, cultura si civilizatia nationala si universala.

Monumentele istorice fac parte integranta din patrimoniul cultural national si sunt protejate prin lege.

Conform Legii 422 / 2001 se stabilesc urmatoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic:

a) **monument** - constructie sau parte de constructie, impreuna cu instalatiile, componentele artistice, elementele de mobilarie interioara sau exterioara care fac parte integranta din acestea, precum si lucrari artistice comemorative, funerare, de for public, impreuna cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;

b) **ansamblu** - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de constructii urbane sau rurale care impreuna cu terenul aferent formeaza o unitate delimitata topografic ce constituie o marturie cultural-istorica semnificativa din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;

c) **sit** - teren delimitat topografic cuprinzand acele creatii umane in cadru natural care sunt marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific, tehnic sau al peisajului cultural ;

Monumentele istorice apartin fie domeniului public sau privat al statului, al judetelor, oraselor sau comunelor, fie sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Monumentele istorice proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile; aceste monumente istorice pot fi date in administrare institutiilor publice, pot fi concesionate, date in folosinta gratuita institutiilor de utilitate publica sau inchiriate, in conditiile legii, cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor sau, dupa caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

Monumentele istorice aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vandute numai in conditiile exercitarii dreptului de preemtiune al statului roman, prin Ministerul Culturii si Cultelor, sau al unitatilor administrativ-teritoriale, dupa caz, potrivit prezentei legi, sub sanctiunea nulitatii absolute a vanzarii.

Proprietarii persoane fizice sau juridice care intentioneaza sa vanda monumente istorice vor instiinta in scris directiile pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national judetean.

In conditiile legii, in vederea protejarii monumentelor istorice se poate proceda, in cazuri extreme, la stramutarea acestora.

Monumentele istorice care se afla pe teritoriul Romaniei si care sunt proprietatea altor state sunt protejate in conditiile prezentei legi.

Monumentele istorice se claseaza astfel:

- a) in grupa A - monumentele istorice de valoare nationala si universala;
- b) in grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local ;

In localitatea Maldaresti avem inventariate monumente ale patrimoniului cultural de categoria A si B.

Clasarea monumentelor istorice in grupe se face prin ordin al ministrului culturii si cultelor, la propunerea Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice, conform procedurii de clasare prevazute de prezenta lege.

Monumentele istorice clasate si zonele de protectie a acestora, aflate in proprietate publica, pot fi declarate, potrivit legii, de interes public national sau local, dupa caz, prin hotarare a Guvernului initiata de Ministerul Culturii si Cultelor, respectiv prin hotarare a consiliilor locale, judetene cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

**Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.**

**Delimitarea si instituirea zonei de protectie se realizeaza simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, in conditiile legii.**

In zona de protectie pot fi instituite servituti de utilitate publica si reglementari speciale de construire prin planurile si regulamentele de urbanism aprobate si avizate conform legii.

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Protejarea monumentelor istorice este parte componenta a strategiilor de dezvoltare durabila economico-sociala, turistica, urbanistica si de amenajare a teritoriului, la nivel national si local.

Exproprierea pentru cauza de utilitate publica a monumentelor istorice si a zonelor de protectie a acestora sau instituirea unor servituti poate fi initiata si aplicata numai cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

Aplicarea de servituti care au drept consecinta desfiintarea, distrugerea partiala sau degradarea monumentelor istorice si a zonelor lor de protectie este interzisa.

Orice interventie asupra monumentelor istorice si asupra imobilelor din zona lor de protectie, precum si orice modificare a situatiei juridice a monumentelor istorice se fac numai in conditiile stabilite prin Legea 422 / 2001.

Desfiintarea, distrugerea partiala sau totala, profanarea, precum si degradarea monumentelor istorice sunt interzise si se sanctioneaza conform legii.

Interventiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii si Cultelor; fac exceptie interventiile determinate de forta majora, cu conditia ca modificarile sa fie reversibile.

In sensul prezentei legi, interventiile ce se efectueaza asupra monumentelor istorice sunt:

- a) toate lucrarile de cercetare, construire, extindere, reparare, consolidare, conservare, restaurare, amenajari peisagistice, precum si orice alte lucrari care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice, inclusiv reparatiile curente, lucrarile de intretinere si iluminarea interioara si exterioara de siguranta si decorativa;
- b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

- c) amplasarea definitiva sau temporara de imprejuriri, constructii de protectie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de insemne pe si in monumente istorice;
- d) schimbari ale functiunii sau destinatiei monumentelor istorice, inclusiv schimbarile temporare;
- e) stramutarea monumentelor istorice;
- f) amenajari de cai de acces, pietonale si carosabile, utilitati anexe, indicatoare, inclusiv in zonele de protectie a monumentelor istorice ;

Autorizatia de construire, autorizatia de desfiintare, precum si autorizatiile referitoare la interventiile prevazute in documentatii , sunt eliberate numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor si cu celelalte avize, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

Autorizatiile emise fara avizul institutiilor abilitate prin lege si fara respectarea conditiilor acestora, sunt nule de drept.

Interventiile care se efectueaza asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla in ansambluri, situri sau zone protejate ale monumentelor istorice, se autorizeaza pe baza avizului Ministerului Culturii si Cultelor.

Expertizarea structurala a monumentelor istorice si verificarea tehnica a proiectelor de consolidare a monumentelor istorice se fac numai de experti si verficatori tehnici, atestati de Ministerul Culturii si Cultelor pentru exigentele specifice domeniului monumentelor istorice, cu respectarea cerintelor privind calitatea lucrarilor in constructii.

Programul de conservare a monumentelor istorice inscrise in *Lista cuprinzand monumentele istorice in grupa A* se avizeaza de Ministerul Culturii si Cultelor, iar cel al monumentelor istorice inscrise in *Lista cuprinzand monumentele istorice in grupa B* se avizeaza de directiile pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national judetene, respectiv regional .

Zona protejată din jurul unui monument este o portiune de teren delimitata si trecuta in regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face constructii, plantatii si alte lucrari care ar pune in pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune in pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau in imediata vecinatate a monumentului. Este o zona-tampon intre monument si mediul inconjurator actual. Zonele protejate din jurul monumentelor istorice sunt distante masurate de la limita exterioara a terenurilor pe care se afla monumente istorice.

Terenul pe care se afla un monument istoric include, in afara de constructia propriu-zisa, si drumuri de acces, scari, parcul sau gradina, turnuri, chioscuri si foisoare, gardul sau zidul de incinta, bazine, fantani, statui, cimitire si alte constructii sau amenajari care formeaza ansamblul monumentului.

#### **SERVITUTI IMPUSE IMOBILELOR DIN ZONA PROTEJATĂ :**

- Compatibilitatea functiunilor : nu sunt permise functiuni care sa distoneze cu functiunea monumentului (ex. – interzis amplasarea de spatii destinate alimentatiei publice ce pot provoca poluarea fonica si vizuala;
- Spatiile plantate - este necesara supravegherea spatiilor din jurul monumentului prin realizarea de lucrari de intretinere si curatare ;

- Circulația, accese, staționari : drumurile de acces către monument trebuie să fie fluente și în bună stare de funcționare, indiferent de sezon. După caz trebuie organizate parcuri care să permită accesul carosabil al vizitatorilor ;
- Volumele și forma clădirilor, înălțimea permisă, păstrarea caracteristicilor fatadelor valoroase, raport plin – gol, păstrarea formelor acoperisurilor istorice, tamplăria ferestrelor și subîmpărțirea istorică trebuie păstrată sau refăcută (de evitat profil PVC cu geam termopan sau de evitat profil PVC culoare alb).
- Materiale de construcție și aspectul exterior al clădirilor – compatibilitatea materialelor folosite cu cele existente ; este interzisă alăturarea materialelor nespecifice și neadecvate fatadelor istorice, probe de culoare prin investigații premergătoare restaurării ; sunt de evitat culorile stridente aplicate pe fațadele și învelitorile construcțiilor învecinate monumentului ;
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje ;
- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei ;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fatadelor , parapete, balcoane, etc ;
- Nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de alb, griuri deschise (alb patinat), bej deschis, materiale naturale – lemn, piatră, cărămidă aparentă. Pentru locuințe se interzice folosirea placării cu materiale de tip ALUCOBOND, folosirea în exces a sticlei la fațade (perete cortină), placările cu ceramică.
- Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, roșu lucios etc.).

## **CARACTERISTICI**

Construcțiile cu valoare de patrimoniu au apărut organic, unele dintre ele au generat în jur un țesut prin natura funcțiunii lor, iar altele au apărut în mijlocul unui țesut existent.

## **AGRESIUNI**

Agresiunile sunt de obicei din categoria construcțiilor rezidențiale însoțite de anexe. În majoritatea situațiilor acestea nu s-au realizat în baza unei autorizații de construire.

Agresiunea se manifestă prin poluarea vizuală de natură :

- volumetrică, atunci când construcția mai nouă iese din scară sau are o formă dezordonată ; aici se încadrează și situațiile în care forma acoperisului este nepotrivită ;
- a calității fațadei sau arhitecturii, atunci când construcția mai nouă are un aspect dizarmonios din p.d.v. al calității finisajului, golurilor, calității execuției ;
- cromatică, atunci când construcția mai nouă este tratată cu materiale lucioase, nepotrivite stridente, inscripții luminoase, moderniste, texte în relief ;

- a aglutinării dezordonate, când într-un spațiu mic apar multe construcții ce creează dezordine în câmpul vizual de percepție a monumentului ;
- a stării construcțiilor învecinate, atunci când construcțiile mai noi sunt degradate ;

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- locuințe dotate cu utilitățile strict necesare, de standard mediu, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente ;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- unități comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnică cu condiția ca funcțiunea să nu stănjenească vecinătățile și să nu afecteze vegetația existentă în curți ; nu se vor permite însemne ce țin de publicitatea de marca. Se interzice folosirea inscripțiilor luminoase, stridente, a materialelor perisabile sau a rezolvărilor ce nu sunt caracteristice zonei.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată ;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioscuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare ;
- depozitare en-gros ;
- depozitarea pentru vânzarea unor substanțe inflamabile sau toxice ;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau instituțiile publice ;
- depozitari de materiale refolosibile ;
- platforme de pre colectare a deșeurilor ;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente ; excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecări de teren, inundații).

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

##### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zonă protejată. Pentru lucrările noi, lotul se consideră construibil dacă are o suprafață minimă de 500 mp.

##### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT**

Așezarea clădirilor se va face retras cu 4 m de la aliniamentul străzii, de regulă ; fața clădirii va fi paralelă cu acest aliniament. În cazul în care regimul de aliniere al fatadelor este identic cu aliniamentul, se va păstra regula locului.

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

În cazul în care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3 metri;

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3 metri ;

Clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de 5 metri ; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei exista calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se alipi la acest calcan ;

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele;

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice ;

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- **înălțimi admise în zona de protecție a monumentelor : S+P+1E +M**, maximum 7 m la cornisa. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- prin repararea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare ale structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fatadelor. Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de majoritatea clădirilor existente. În cazul locuințelor și pensiunilor, acoperișurile vor fi de regulă în 4 ape, vor avea panta similară cu cea a clădirilor tradiționale existente și vor fi acoperite cu țigla ceramică în culori închise. Se interzic rezolvările cu tablă profilată tip țigla. Se accepta rezolvări cu 2 ape, cu condiția ca cele 2 pante să fie simetrice, iar panta acoperișului să fie aceeași cu a clădirilor tradiționale specifice zonei.



Se interzic :

- imitarea stilurilor arhitecturale straine zonei sau folosirea materialelor nespecifice zonei ;
- utilizarea tamplariei metalice din aluminiu sau material plastic pentru usi si ferestre ; se va folosi tamplaria de lemn vopsita, eficienta in timp si specifica zonei ;
- utilizarea neacoperita a unor materiale care in mod traditional au fost acoperite cu parament ;
- utilizarea tencuielilor ruгоase tip strop sau calcio vecchio ;
- utilizarea placajelor ceramice, sparturi din placi de marmura, caramida aparenta ; se vor folosi tencuieli lise ;
- sublinierea diferentelor cromatice dintre elementele de soclu cu culori contrastante ;
- suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina) la fatade ;
- imitatiile de materiale naturale (ceramica cu textura de piatra/lemn, profilaturi din polistiren cu texturi minerale) ;
- utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice exterioare sau suprafete metalice stralucitoare) ;
- utilizarea culorilor stridente ;
- vopsirea paramentelor de piatra sau a rosturilor ;
- imprumuturile din arhitectura orientala sau neo-clasica (balustrii, excese decorative, ornamentele de tip friza, ornamentele zoomorfe sau antropomorfe)

Daca cladirea este catalogata prin PUG ca avand valoare arhitecturala proprie interventiile admise vor fi urmatoarele :

- consolidare si restaurare cu aportul specialistilor, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale ; se pot aduce modificari pe partiu interior care nu afecteaza aspectul exterior al cladirii.

La limita exterioara a zonei de protectie a monumentului se vor evita discrepantele volumetrice.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate constructiile vor fi racordate la retele edilitare publice ; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare ;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat.
- se interzice dispunerea antenelor tv satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate , telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada.

## **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel :
- se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente ; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor. Gardurile spre strada vor fi transparente, cu inaltimea maxima de 1,8 metri ; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidarie de piatra (interzise aplicatiile de imitatii de piatra) de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din profile metalice sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu ;
- pentru a conferi o imagine unitara strazilor, se interzic rezolvarile cu panouri din fier forja, polycarbonat, profile din material plastic, decoratiunile si toate adaosurile inutile pentru structura gardului ;
- se incurajeaza preluarea tipologiilor traditionale de gard ; imprejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu in sistem uluca, sistem trafor lemn cu model repetitiv, etc.

#### **OCUPARE SI UTILIZAREA PARCELEI**

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

- POT maxim = 35%

##### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = 0,40 pentru cladiri parter, 0,80 pentru inaltimi P+1, 0,90 pentru P+1E+M;

#### **ZONE PROTEJATE - SITURI ARHEOLOGICE (situate in intravilanul si extravilanul Comunei Maldaresti)**

VL-I-s-B-09551 Situlul arheologic de la Maldaresti, sat Maldaresti

VL-I-m-B-09551.01 Val de pamant

VL-I-m-B-09551.02 Asezare , Epoca bronzului

#### **GENERALITATI:**

- In categoria zonelor protejate din extravilan intra siturile arheologice cuprinse in Lista monumentelor istorice si in Repertoriul arheologic national.
- Regulamentul de utilizare a terenurilor ce cuprind situri istorice se supune prevederilor Legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice din 18 iulie 2001 si OUG nr.43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cu modificarile ulterioare.
- Pentru fiecare monument istoric se instituie zona protejată, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Regimul de protectie al sitului istoric este obligatoriu indiferent de regimul de proprietate asupra terenurilor.

**Patrimoniul arheologic** reprezintă ansamblul bunurilor arheologice care este format din:

- 1. siturile arheologice înscrise în Repertoriul arheologic national, cu exceptia celor distruse ori dispărute, si siturile clasate în Lista monumentelor istorice, situate suprateran, subteran sau subacvatic, ce cuprind vestigii arheologice: asezări,

necropole, structuri, constructii, grupuri de clădiri, precum si terenurile cu potential arheologic reperat, definite conform legii;

2. bunurile mobile, obiectele sau urmele manifestărilor umane, împreună cu terenul în care acestea au fost descoperite

## ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Atat în cadrul siturilor arheologice cât și în cadrul zonelor de protecție ale acestora, intervențiile sunt admise doar în urma obținerii avizului favorabil de la DJC Valcea, conform OUG nr. 43/2000.

**Săpătura arheologica** este operațiunea planificată de punere în practică a unui proiect de cercetare cu obiective bine definite prin lucrări de teren neintruzive / intruzive și controlate, prin care se examinează, înregistrează și interpretează patrimoniul arheologic dintr-o zonă delimitată sau sit, aflate într-un teren ori sub luciul unei ape. Datele înregistrate, patrimoniul mobil recoltat și patrimoniul mobil rezultat prin săpătura sunt studiate, rezultatul fiind publicat în detaliu.

Scopul săpăturii arheologice este de a examina patrimoniul arheologic dintr-o anumită zonă sau sit, în contextul impus de obiectivele cercetării, cu scopul de a înțelege mai bine o înregistrare anterioară a acelui patrimoniu (realizată prin evaluare teoretică sau de teren), de a analiza și a interpreta rezultatele și de a le disemina cât mai larg posibil.

Săpătura arheologica poate fi necesară:

- în cadrul unui proiect de cercetare arheologica ce nu este generat de o amenințare specifică la adresa patrimoniului arheologic;
- ca parte a unui Studiu de Impact asupra Mediului;
- ca răspuns la o viitoare intervenție asupra solului care reprezintă o amenințare la adresa potențialului arheologic a unei zone delimitate sau a unui sit arheologic;
- ca parte a unui proces de amenajare a teritoriului (în cadrul legal stabilit de documentațiile de urbanism naționale, regionale, locale și/sau în stadiul elaborării acestora);
- în cazul unor procese naturale, lucrări de agricultură, lucrări forestiere, lucrări de îmbunătățiri funciare, lucrări de utilitate publică și a altor tipuri de lucrări prevăzute de legislația în vigoare;
- în cazul necesității elaborării de planuri de dezvoltare inițiate la nivel privat, local, regional, național sau internațional.

În zonele în care sunt semnalate descoperiri arheologice, dar din cauza informațiilor reduse și reperelor imprecise nu s-a putut identifica locul acestora, se va solicita **„supraveghere arheologica”**, pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter – privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol.

Supravegherea arheologica înregistrează patrimoniul arheologic descoperit pe parcursul unor lucrări de investiții publice sau private și poate propune, dacă este necesar, punerea în practică a unui proiect de săpătura arheologica.

Supravegherea arheologica este operațiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă și/sau intruzivă ce are drept scop observarea, înregistrarea datelor și cercetarea ce se desfășoară în același timp cu alte lucrări de teren ce nu au caracter arheologic.

Supravegherea arheologica se desfasoara pe o arie limitata acolo unde exista posibilitatea ca lucrarile aflate in desfasurare sa afecteze sau sa distruga patrimoniul arheologic mobil sau structuri constructive arheologice. Rezultatul supravegherii arheologice este un Raport de supraveghere arheologica si, daca este cazul, o arhiva.

Supravegherea arheologica nu se refera la situatiile in care se produc descoperiri intamplatoare (care pot determina elaborarea si punerea in practica a unui proiect arheologic) si nu este aplicabila nici situatiilor in care este necesara monitorizarea conservarii patrimoniului arheologic in sit.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Emiterea autorizatiei de construire este precedat de Certificatul de Urbanism, emis pe baza Planului Urbanistic General, si enumără toate aprobările si avizele necesare pentru autorizatia de construire, printre care si a Ministerul Culturii si Patrimoniului National, dacă amplasamentul se află în zonă cu patrimoniu arheologic.

Conform O.G. 43/2000, în cazul siturilor arheologice reperate, Directia Judeteană de Cultură solicită obtinerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică („procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidentiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente”), eliberat pe baza Raportului de cercetare arheologică preventivă efectuat pe terenul care va fi afectat de lucrările de constructii (O.G. 43/2000, art. 2, alin. 1., lit. e. „cercetările arheologice preventive sunt: determinate de lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicatie, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane si subacvatice, excavări, exploatări de cariere, constructia de retele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, retele de telecomunicatii, amplasarea de relee si antene de telecomunicatii, lucrări de cercetare si de prospectare a terenurilor - foraje si excavări necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor si a sondelor de gaze si petrol, precum si orice alte lucrări care afectează suprafata a solului si subsolul, în zonele cu patrimoniu arheologic reperat, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităților si indiferent de forma de proprietate a terenului”).

Pe baza raportului si recomandările arheologului, si a descoperirilor Directia Judeteană de Cultură , cu avizul Comisiei Nationale de Arheologie (obtinut de Directie) emite sau nu Certificatul de descărcare de sarcină arheologică, pe baza căruia administratia locală emite autorizatia de construire.

## **REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA SITURILOR ARHEOLOGICE**

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.

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

Zona de protecție pentru siturile arheologice situate în intravilan și extravilan este de 200 de metri, delimitându-se pe limite de parcele și străzi.

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât 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.

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

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.

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.

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

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.

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până 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.

#### **ORDONANTA nr. 43 din 30 ianuarie 2000,**

**Art. 9** (1) Proprietarii și titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra terenurilor în care se afla situri arheologice și celor pe care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat au obligația de a permite accesul personalului autorizat, în condițiile prezentei ordonanțe, în vederea cercetării și protejării patrimoniului arheologic, precum și asigurării măsurilor de protecție și paza a bunurilor de patrimoniu.

(2) Proprietarii sau arendasii de terenuri, persoane fizice sau juridice de drept privat, sunt îndreptățiți la plata unor despăgubiri pentru veniturile agricole nerealizate pe terenurile care fac obiectul săpăturilor arheologice pentru perioada în care se desfășoară acestea, în cuantumurile și în condițiile stabilite prin metodologia aprobată prin hotărâre a Guvernului.

(3) Despăgubirea pentru venitul agricol nerealizat se plătește persoanei îndreptățite de către finanțatorul săpăturii arheologice, în termen de 60 de zile de la data începerii cercetării.

(4) Aducerea terenului la condiția sa inițială revine finanțatorului cercetării arheologice.

## **TSP – ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI DE PROTECȚIE**

**Protecție sanitară – respectarea HG 930/2005 , Ordinul MMP 1278/2011 și prevederi ale Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr. 994/2018**

### **ART. 2**

Normele de igienă și sănătate publică sunt obligatorii, potrivit legii, pentru toate unitățile din sistemul public și privat, precum și pentru întreaga populație.

(2) La zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

### **ART. 3**

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1'bd ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

### **ART. 4**

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

### **ART. 5**

(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

(2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

(3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Art. 11 (1) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

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

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

(2) Pentru exploatațile agrozootehnice prevăzute la alin. (1) pct. 1-20, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută la art. 15 alin. (21), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

(3) Pentru obiective care nu se regăsesc în art.11, alin. (1) și activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor recomanda operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane si serviciile funerare, Art. 7 (5).

În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100m.

#### **ART. 14**

(1) Pentru unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activității lor, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens.



(2) Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de diagnostic, centrelor multifuncționale, ambulatoriilor de specialitate, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m.

#### **ART. 15**

(1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

(2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

(3) În gospodăriile cu un număr de animale mai mare decât cel prevăzut la alin. (1) și (2), adăposturile pentru creșterea animalelor se amplasează la distanță de 50 m de cea mai apropiată locuință vecină și sursă de apă destinată consumului uman.

(4) În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari decât cele specificate în prezentul ordin, în funcție de specificul fiecărei unități administrativ-teritoriale.

#### **ART. 23**

(1) Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.

(2) Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută

cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălării apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.

(3) Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(4) Administrația locală sau administratorul sursei de apă va avertiza, în scris, proprietarii terenurilor pe care se află zonele de protecție sanitară asupra restricțiilor de utilizare a acestora.

(5) În situația în care există obiective economico-sociale riverane sursei de suprafață sau sursa este folosită pentru o durată lungă de timp pentru un anumit scop și astfel se creează imposibilitatea asigurării perimetrelor de protecție sanitară, se admite reducerea acestora la regimul sever de protecție sanitară și se adaptează tehnologia de tratare a apei în consecință.

#### **ART. 27**

(2) Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânilor publice și a fântânilor individuale se face cu respectarea distanței de cel puțin 10 m radial față de orice sursă posibilă de poluare: grajd, cotețe, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine și trebuie să se facă astfel încât să nu afecteze sănătatea populației și mediul. Pentru depozitele de deșeurile municipale/industriale se vor respecta distanțele minime conform art. 11 alin.

(1). Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

#### **ART. 28**

(1) Autoritățile publice locale și operatorii economici vor asigura îndepărtarea și epurarea apelor uzate și apelor meteorice, astfel încât să nu se creeze disconfort și îmbolnăvirea membrilor comunității.

(2) Apele uzate trebuie epurate în așa fel încât să respecte prevederile legale specifice domeniului de gospodărire a apelor.

(3) La proiectarea stațiilor de epurare se va face și studiul de impact asupra sănătății publice, în situația în care vor fi amplasate în intravilanul localității și nu se respectă distanța minimă de protecție sanitară prevăzută la art. 11 alin. (1).

#### **ART. 34**

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-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 proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va

descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

#### **ART. 45**

Sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a deșeurilor menajere este permis numai în localități rurale, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de deșeurii menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul autorității de sănătate publică.

Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform reglementărilor aprobate.

Se instituie perimetre de protecție hidro-geologică și zone de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție).

Zona de protecție sanitară pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic va avea dimensiunile minime de 50,0 metri în amonte și 20,0 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

Principiile de dimensionare a zonelor de protecție au la bază aplicarea selectivă a criteriilor de dimensionare, în funcție de condițiile specifice fiecărei captări, astfel încât suprafețele delimitate să asigure protecția corespunzătoare gradului lor de risc:

**a)** la dimensionarea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și cu regim de restricție se utilizează, de regulă, criteriul timpului de tranzit în subteran al unei particule de apă hidrodinamic active, folosindu-se în calcule parametrii hidrogeologici ai acviferului;

**b)** mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever se determină astfel încât să fie asigurat un timp de tranzit în subteran de minimum 20 de zile pentru orice particule de apă presupuse contaminate care s-ar infiltra la limita acestei zone și ar ajunge la locul de captare a apei. În cazul captărilor care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare cuprinse în instrucțiunile prevăzute la art. 12 alin. (1), dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane, în cazul forajelor și drenurilor, iar în cazul captărilor de izvoare, de minimum 50 m amonte și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării;

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea -, stațiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;

c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

- d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:

- a) utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- b) utilizării substanțelor fitosanitare;
- c) irigațiilor cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d) amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e) pasunatului și însilozării nutrețurilor;
- f) amplasării de sere și de iazuri piscicole.

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

Bazinele vidanjabile etanșe se vor amplasa la distanțele minime de 3,0 metri față de conductele rețelei de apă potabilă, 10,0 metri față de locuințele vecine, respectiv 20,0- 50,0 metri față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate, etc).

Amplasarea zonelor destinate industriilor se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcuri de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

Se interzice autorizarea construirii în zonele de protecție ale surselor și instalațiilor de apă potabilă, ale liniilor de înaltă și medie tensiune, etc.

Emiterea autorizațiilor de construire în zonele de siguranță ale surselor și instalațiilor de apă potabilă, ale liniilor electrice de înaltă și medie tensiune, etc, este condiționată de obținerea avizului favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnicoedilitar.

Pentru sistemul de canalizare-epurare, documentația înaintată spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător. (art.28 din OMS nr.994/2018).

### **Zonele de protecție ale Rețelelor subterane**

Conform prevederilor art.7 din Ordinul nr. 47/1203/509 din 21 iulie 2003 pentru aprobarea procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, obligatoriu la eliberarea Certificatelor de urbanism se va solicita avizul OMV Petrom.

Distanța de siguranță a sondelor PETROM existente este de 50 m față de zona de locuit.

### **Zonele de protecție ale liniilor electrice aeriene și a posturilor de transformare sunt următoarele:**

- Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 24,0 metri pentru LEA 20kv , 37 m pentru LEA 110 kv , 55 m pentru LEA 220 kv și 75 m

pentru LEA 400 kv. (Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.239/2019);

- pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stîlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate;
- pentru posturi de transformare cu cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;
- pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20,0 m de la limita zonei de protecție.
- zona de protecție este delimitată de împrejurirea instalațiilor, echipamentelor și a anexelor tehnologice ale acestora.
- Pentru o centrală fotovoltaică, zona de protecție și zona de siguranță sunt delimitate pe teren de conturul împrejuririi panourilor fotovoltaice, la care se adaugă 0,2 m de jur împrejur.
- Zona de protecție și zona de siguranță pentru postul de transformare aferent centralei se stabilesc astfel:

- a) de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație;
- b) la distanță de 3 m față de latura cu acces în post/instalația de stocare pentru transformator;
- c) la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;

#### **Recomandări pentru Zona de siguranță a Stațiilor Electrice**

- Zona de siguranță a stației electrice, ținându-se seama de tensiunea cea mai înaltă a acesteia, se stabilește astfel:

- a) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV:

- când stația este de tip exterior, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de împrejurirea stației, pe fiecare latură a acesteia;
- când stația este de tip interior, este delimitată de suprafața construită a stației;

- b) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 200 kV, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 35 m de împrejurirea stației, pe fiecare latură a acesteia.

**În zonele cu risc geotehnic** se impun interdicții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.

În zonele de umpluturi sau cu riscuri se poate ridica interdicția temporară de construire și se va emite autorizație de construire numai în baza unui studiu geotehnic aprofundat ce se va solicita prin Certificatul de urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă sunt soluții de fundare care să elimine riscurile în timpul execuției și pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

#### **Zone critice- alunecări , inundații**

Pe dealuri, din cauza precipitațiilor, mai ales a ploilor torențiale, au loc eroziuni și prăbușiri, iar ploile liniștite, dar de lungă durată, favorizează dezvoltarea proceselor de alunecare.

Zonele de risc din cadrul comunei sunt:

Alunecare de teren și eroziunea solului:

Alunecările de teren sunt datorate fie predispozițiilor geologice fie surselor declansatoare : cutremure , infiltratii de ape meteorice , activitate umana , respectiv exploatare agricola improprie.

#### Inundatii.

Prin modificarea in mod natural a albiei raului Luncavat pot fi afectate terenurile agricole adiacente.

## **TSE – TERENURI CU RESURSE NATURALE**

### **DESTINAȚIA TERENURILOR**

Terenuri care contin substante minerale utile ce constituie resurse ale subsolului – hidrocarburi (petrol condensat si gaze naturale) roci bituminoase, cărbuni, minereuri feroase, neferoase, metale nobile, rare si disperse, substante nemetalifere si rocile utile, ape minerale, nămoluri si turbe terapeutice, căltura din sistemele hidrogeotermale si gazele necombustibile

În zonele cu resurse ale subsolului identificate, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare si a celor de protectie ale acestora, autorizatia de construire se emite cu avizul Agentiei Nationale pentru resurse Minerale.

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE**

Se permite numai autorizarea lucrărilor de constructii industriale necesare exploatării si prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Lucrări ingineresti necesare protectiei perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de apă, consolidări de maluri, etc.)

Lucrările de explorare si exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității vor face obiectul unui studiu de impact aprobat în conditiile legii.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice fel de lucrări cu caracter definitiv, cu exceptia celor necesare exploatării, prelucrării si transportului resurselor valorificate ale subsolului

Autorizarea executării constructiilor industriale necesare exploatării si prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliile Judetene sau Consiliile Locale, după caz cu avizul oraganelor de stat specializate.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale.

În Plansa de Reglementări Urbanistice sunt identificate zonele cu resurse naturale ale subsolului, perimetru de exploatare si protectie, cât si pilierul de siguranță, pentru instituirea prin regulament a interdictiei de construire.

Constructiile din afara perimetrelor de protectie sau a pilierului de siguranță se vor autoriza cu conditia unor măsuri suplimentare de protectie.

În acest scop sunt necesare studii de specialitate pentru identificarea degradării terenurilor, (modificarea structurii geomorfologice, distrugerea echilibrului

fizic si hidrogeologic al rocilor, surpări, scufundări, precum si poluarea complexă(apă, aer, sol), datorată depozitelor de steril).

## **TH – TERENURI CU RESURSE DE APĂ**

### **DESTINAȚIA TERENURILOR**

Albia minoră este suprafata de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insule create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este portiunea de teren inundabilă din valea naturală a cursurilor de apă.

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE**

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive a apelor.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă cu conditia asigurării măsurilor de apărare împotriva inundatiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul primarului si a autorităților competente de gospodărire a apelor.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice fel de constructii în zonele de protectie severă a platformelor meteorologice si a captărilor de apă.

### **ARTICOLUL 4 - TERENURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE**

Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă “Apele Române” Împreună cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinătorii terenurilor riverane conform Legii apelor nr.107/1996 anexa 2.

Modul de folosință a terenurilor va fi comunicat detinătorilor de terenuri si înscris în evidenta cadastrală si registrul funciar, constituind servitute.

În scopul asigurării protectiei albiilor, malurilor, constructiilor hidrotehnice si îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protectie pentru albia minoră a cursurilor de apă. Suprafata lacurilor naturale sau a băltilor, suprafata lacurilor de acumulare, suprafete ocupate de lucrări de amenajare si consolidare a albiilor minore de canale si derivatii la capacitatea maximă de transport a acestora, precum si pentru constructii hidrotehnice, lucrări de apărare împotriva inundatiilor, captări de apă.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare si amenajare a malurilor se recomandă autorizarea constructiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu exceptiile prevăzute de lege.

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
-----------------------------	--------	-------	----------

Latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apa indiguite (m)			

toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafata, 5 m la care se adauga zona de protectie stabilita in conformit. cu art. 5.

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

- între Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor: - 4 m spre interiorul incintei.

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite: - 3 m.

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale:

20 m in jurul acestora

- instalatii de determinare automata a calitatii apei, constructii si instalatii hidrometrice: 2 m in jurul acestora

- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor: 1 m in jurul acestora

g) latimea zonei de protectie (m) la forajele hidrogeologice din reseaua nationala de observatii si masuratori : - 1,5 m in jurul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă si în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum si a lucrărilor de gospodărire a aelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul anterior este permisă numai cu avizul primarului si al autorităților de gospodărire a apelor si cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafată si subterane, de respectare a zonelor de protectie față de malurile cursurilor de apă si față de lucrările de gospodărire si de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitară se delimitează de către autoritățile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

## **ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE**

În localitate nu există zone naturale protejate.

## **ZONA DE SIGURANȚĂ A CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - *Caile de acces***

Localitatea este strabatuta de catre DN 67 Rm. Valcea – Tg. Jiu si DN 65C Craiova – Horezu. In localitate se desprind din DN 67 drumul judetean 676H care



asigura legatura cu DN 65C, iar din DN 65C drumurile comunale: DC 139 Ciupa – Maldaresti, DC 140 Maldaresti – Maldarestii de Jos, DC 141 Maldaresti – Tomsani.

**În interiorul localităților,** lățimea zonei străzii în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă și cu normele tehnice în vigoare.

Drumurile naționale, județene și comunale își pastrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține și acordul Ministerului Lucrărilor Publice și Transporturilor și Locuinței.

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

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

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

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantare 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 consolidare ale terenului drumului și altele asemenea.

#### **În afara localităților**

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 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 până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

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

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în tabelul de mai jos :

---

Categoria	Autostrăzi	Drumuri	Drumuri	Drumuri
-----------	------------	---------	---------	---------

drumului		naționale	județene	comunale
Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	50	22	20	18

Zonele de protecție rămân 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, înprejmuiți sau plantații care să provoace înzapezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.

### PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor pe teritoriul comunei se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire.

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat din calcul, este obligatorie pentru obținerea autorizației de construire.

Construcțiile de locuințe vor dispune obligatoriu de parcaje dispersate la domiciliu, de garaje individuale sau de parcaje/garaje în interiorul construcțiilor.

În cazul locuințelor individuale, parcare/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei (în afara circulațiilor publice) asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construit-desfășurată a locuinței (ACD) și de tipul de locuire.

Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește după cum urmează:

#### **Zona locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu**

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100,0 mp;
- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100,0 mp.

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni de învățământ, financiar-bancare, birouri, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 60,0 mp ai suprafeței utile aferente destinației respective.

Prevederea precedentă se cumulează cu următoarele condiționări specifice:

- construcțiile pentru alimentație publică (restaurant, cafenea, bar, etc) - se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare 8(opt) locuri la masă;
- construcțiile pentru turism, agroturism - se va asigura cel puțin un loc de parcare la 2(două) locuri de cazare;
- construcțiile și amenajările de agrement - se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 de persoane.

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni de servicii publice (spălătorii auto, vulcanizări, stații de distribuție carburanți, etc) se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 30,0 mp ai suprafeței construit-desfășurate (ACD).

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni industriale (producție și depozitare), service-auto/showroom, etc, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 100,0 mp ai suprafeței construit-desfășurate (ACD).

Pentru toate aceste categorii, accesele rutiere se vor realiza numai de pe artere de circulație de categoria a III-a.

În interiorul parcelei se vor asigura în mod obligatoriu spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță și confort, spații pentru circulația rutieră, precum și platforme pentru parcare a autovehiculelor.

În toate cazurile prevăzute la alineatele anterioare se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare reiesite din calcul, pentru salariați/vizitatori/ aprovizionare.

Se exceptează de la aplicarea prevederilor anterioare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare/garare:

- construcțiile existente situate în zona centrală, pentru care se solicită autorizarea lucrărilor necesare pentru conversie funcțională;

Derogări privind numărului minim de locuri de parcare prevăzut în aceste reglementări, pentru construcțiile noi propuse a se realiza, se vor putea face în urma stabilirii de către autoritățile publice locale, prin Hotărâre de consiliu, a unor taxe bănești în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice, subterane sau supraterane pe teritoriul localității.

Modul de constituire a fondului pentru construirea de parcaje în construcții amenajate, procedura de plată și cuantumul taxei se vor reglementa prin HCL.

Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile aparținând domeniului public al localității.

## **PARCELAREA**

Elaborarea Planurilor urbanistice zonale (PUZ) este obligatorie în cazul parcelărilor (mai mult de 3 parcele) *(art.47 alin.(3) din Legea 350/6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată 2009))*

Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele, precum și constituirea unei servituți de trecere, este necesară solicitarea unui Certificat de urbanism.

*(art.6 alin.(6) din Legea nr.50/ 29 iulie 1991 (republicată și actualizată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (aplicabilă începând cu data de 17 octombrie 2009))*

Proprietarii suprafețelor de teren pe care se pot construi patru sau mai multe clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului Regulament, au dreptul să le parceleze.

Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului Regulament.

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG, înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea și

aprobarea unui PUZ de parcelare care va reglementa poziția străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

Parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan se va aproba numai dacă:

- terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
- pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei funcționale și ale unităților teritoriale de referință prevăzute în prezentul Regulament;
- așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale, separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul administratorului de sistem și al Agenției Județene pentru Protecția Mediului Vâlcea.

Dacă, ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor realiza rețelele necesare fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1000,0 mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- Condițiile cadrului natural;
- Funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
- Folosința terenului parcelelor;
- Regimul de amplasare a construcțiilor de teren, caracteristic țesutului existent (specificat datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante).
- Accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;
- Posibilitățile de echipare edilitară.

Parcelarele sunt considerate constructibile direct dacă respectă următoarele condiții:

#### **CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE REGIM DE CONSTRUIRE U/M INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI**

front minim înșiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 12 m
suprafața minimă înșiruit	- 200 mp
cuplat, izolat	- 300 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei cel puțin egal	

#### **PARCELĂRI NOI P-P+2 NIVELURI**

front minim înșiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 12 m
suprafața minimă înșiruit	- 250 mp
cuplat, izolat	- 350 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei	- maxim 1/3

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate, schimbarea regimului

juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective.

Această operațiune se va efectua cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea echitabilă a hotarelor pe baza unui plan urbanistic zonal (PUZ) aprobat potrivit legii.

Planul cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară și evidențele de carte funciară se vor actualiza în consecință. (art.31<sup>1</sup>, alin.3) din Legea 350/2001)

Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute de prezentul Regulament.

Certificatul de urbanism eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

La o parcelare mai mare de 10 loturi, 1/5 (o cincime) din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranță de 25% pentru suprafață dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului local.

Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim 2 (două) benzi de circulație dimensionate conform normelor.

Fundăturile vor avea o lungime de cel mult 150,0 m și vor fi prevăzute la capătul înfundat cu spațiu pentru întoarcerea autovehiculelor, configurat și dimensionat conform normelor tehnice.

### III REGLEMENTĂRI SPECIFICE

#### 1. REGLEMENTĂRI GENERALE

##### REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

(1) Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planșa de „Reglementări Urbanistice” și prezentul Regulament Local de Urbanism;

(2) Intravilanul Comunei Maldarești este împărțit în zone și subzone funcționale cu funcțiuni dominante specifice;

(3) Zonele și subzonele funcționale sunt evidențiate în planșa de „Reglementări Urbanistice” a Planului Urbanistic General prin zone de culori specifice;

(4) În activitatea de autorizare, pe raza localității se întâlnesc 2 posibilități distincte datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare;

- amplasarea în zone și subzone specializate cu respectarea caracteristicilor și reglementărilor specifice;

- amplasarea în zone rezidențiale sau a altor zone funcționale ca *funcțiune complementară*

***funcțiunea complementară este funcțiunea de folosință zilnică sau de interes local, compatibilă zonei funcționale, cu o suprafață desfășurată de max. 300 mp. utili.***

(5) În scopul realizării compatibilității funcțiunilor se vor respecta condițiile de amplasare conținute în Anexa 1 la R.G.U., cu următoarele precizări:

a) amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât și în celelalte zone funcționale în funcție de fiecare tip de activitate și de reglementările specifice zonei respective

b) unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiune complementară)

c) unitățile de alimentație publică amplasate în zone rezidențiale vor avea înscrisă în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe

### **REGULI CU PRIVIRE LA TERENURI AGRICOLE ȘI FORESTIERE ÎN INTRAVILAN**

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole și forestiere din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege (Legea 350/2001 modificată și completată, Codul Silvic, Legea 18/1991 actualizată și legea 50/1991 republicată).

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole și forestiere din intravilan se scot din circuitul agricol / forestier, temporar sau definitiv, conform legii.

(3) Este interzisă amplasarea construcțiilor în zona albiei majore a cursurilor de apă, cu excepția celor prevăzute de lege (lucrări specifice ameliorării cursurilor de apă, traversări, poduri etc.)

### **REGULI CU PRIVIRE LA PARCELAREA TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN**

(1) Dezmembrarea (parcelarea) unei parcele în mai mult de trei loturi se face numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal de parcelare aprobat conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

(2) Pentru un număr mai mare de 12 loturi, se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării unei soluții de echipare colectivă care să respecte noile legi de igienă și de protecția mediului.

(3) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a). front la stradă de min. 8,00 m pentru clădiri înșiruite și min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b). suprafața minimă a parcelei de 200 mp pentru clădiri înșiruite și de min. 300 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (parcelări existente);

c). suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri înșiruite și de min. 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (parcelări noi);

d). adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

(4) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (3)

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

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);

- asigurarea echipării tehnico edilitare necesare;

- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

### **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

(1) Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

(4) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul P.U.G., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(5) Extindere de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

### **REGULI CU PRIVIRE LA RACORDAREA LA REȚELE PUBLICE DE ECHIPATRE EDILITARĂ EXISTENTE**

(1) Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(3) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a). realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

b). beneficiarul se obligă să realizeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(4) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (2) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască rețele noi.

(5) Prevederile alin. (3) și (4) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

### **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA DE ACCESE OBLIGATORII**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumuri 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) Orice acces la drumuri publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberat de administratorul acestora

(4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(5) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piete pietonale, precum și orice fel de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(6) Aceste accese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **CAPITOL 1**

### **ZC - ZONA CENTRALĂ si alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona centrală se găsește în Satul Maldaresti / sat de reședință, poziționat în partea de nord-est a localității.

**ZONA CENTRALĂ** și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public (Primăria , Poliție , Dispensar, Școală cu clasele I - VIII, Grădiniță, Cămin Cultural, Centru de informare turistică, Magazin mixt, Conacul Plesoianu și Locuințe individuale, etc).

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală , învățământ de tip rural, asistență socială, servicii medicale, plantații decorative, reclame, mobilier urban , etc.

Se admit funcțiuni de interes general specifice localităților rurale:

- birouri pentru companii și firme;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, cultură ;
- servicii de poștă și telecomunicații;
- servicii de turism;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- unități de învățământ (școală , grădiniță, creșă);
- unități sanitare ( dispensar uman, spital);
- unități de culte;
- unități administrative;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- magazine, comerț cu obiecte de artă;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe individuale , inclusiv locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere (avocat, notar, medic, etc);
- locuințe colective sau semicolective;
- servicii medicale și de asistență socială;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații verzi amenajate , spații de odihnă, agrement, spații de joacă, etc;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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



- funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
- proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona centrală.

Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente, cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construit-desfășurate (ACD) pe parcela în cauză.

Se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de cel puțin 100,0 metri față de instituțiile publice/scoli și lăcașurilor de cult.

Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință cu un partiu special adaptat zonei centrale.

Se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona centrală și cu prevederile avizului autorității de mediu.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii amplasate la strada și care prin aspect deranjează vecinătățile;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare 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;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

În cazul clădirilor noi cu cel mult 3 niveluri supraterrane, se consideră construibile parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 350,0 mp;
- front la stradă de: min.12,0 m;

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 700,0 mp cu un front la stradă de minim 15,0 metri.

Se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice, parcelate în module având suprafața minimă recomandată de 700,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri.

În cazul unei lotizări prin PUZ se recomandă loturi de minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri .

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:

- platforme pentru depozitarea recipientilor de colectare a gunoiului menajer;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea;
- zone verzi. (ART.3 OMS nr.994/2018).

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului drumului cu următoarele condiții:

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

- 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 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, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

- în cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de minim 4,00 m , dar nu mai puțin decât regimul de aliniere existent în zonă.

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

Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate numai atunci când se cupleză cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- parcela alăturată este liberă de construcții;
- peretele realizat pe limita de proprietate - atunci când rămâne vizibil din domeniul public - va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.

Retragerea față de limita laterală de proprietate va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse, cu următoarele condiționări:

- atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri;

- atunci când sunt orientate ferestre de la dependențe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la min.2,0 m, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 si 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este si linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică . În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornisă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi ce necesită lumină naturală.

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornise a clădirii cu înălțimea cea mai mică.

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, camere), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit si orice parte a aceleiasi clădiri sau a clădirii învecinate să fie astfel dimensionată încât planul care uneste parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45 grade.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri.

Numărul si configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 la Regulamentului General de Urbanism si a reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Parcagele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara drumului public. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei proprii și în afara circulațiilor publice.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- |                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| - Instituții publice și servicii      | - max. P+2E+M |
| - Locuire colectivă sau semicolectivă | - max. P+2E   |
| - Locuire individuală                 | - max. P+2E   |

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **Reguli generale**

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcelarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri deschise (alb patinat), bej deschis, materiale naturale – lemn, piatră, caramida aparentă.

Pentru locuințe se interzice folosirea placării cu materiale de tip ALUCOBOND, folosirea în exces a sticlei la fațade (perete cortină), placările cu ceramică.

Pentru învelitoare se recomandă folosirea materialelor naturale (șifă, șindrilă, țiglă ceramică), tabla plană vopsită în câmp electrostatic – culori mate, tablă profilată mată.

### **Reguli particulare pentru comerț**

Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public.

Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcțiilor, cu excepția firmelor în consolă amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

Ocuparea căii publice/trotuarului va fi limitată prin regulile în vigoare; se admit amenajări temporare reduse (mobiler stradal, stelaje mobile) în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

### **Apa potabilă**

Orice construcție nouă de locuit sau pentru muncă, odihnă sau agrement trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul autorității de sănătate publică.

### **Canalizare menajeră**

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție nouă.

### **Canalizare pluvială**

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran (sub trotuar) pentru a se evita producerea gheții.

### **Rețele electrice, telefonice si CATV**

Cablurile de alimentare cu energie electrică, precum si rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică si numai atunci pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornisă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperisurilor.

Bransamentele de orice fel vor fi ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor si vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

### **Salubritate**

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, vor fi prevăzute cu amenajări/containere pentru colectarea selectivă a resturilor menajere.

## **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**

Spațiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40,0 mp.

Suprafețele marcate în plansa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

Spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament.

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului prin realizarea de accese, circulații pietonale, terase, peste minimul impus de norme;

Spațiul dintre aliniament si alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

Parcajele descoperite cu mai mult de 8 locuri vor fi compuse astfel încât grupările de câte 4 locuri de parcare să fie separate de minimum un arbore de talie înaltă.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi înconjurate cu gard viu de minim 1,2 m.

Spațiile destinate exclusiv pietonilor vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile si a asigura ambianța necesară.

Se vor identifica, proteja si păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime si diametrul tulpinii de peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul autorității de mediu.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Pentru locuințe individuale, împrejuririle spre domeniul public (stradă) vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 1,8 metri funcție și de înălțimea împrejuririlor existente alaturate; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

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

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,0-2,2 metri.

Se interzice vopsirea împrejuririlor în culori stridente și strălucitoare.

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

#### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

Pentru instituții publice și servicii se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu recomandarea de a se opta pentru POT = 40 % (maxim 50% pt. Servicii, regim de înălțime P+2E); 40% (pt. învățământ); 40 % pentru sănătate, max. P+2E+M.

Pentru locuințe individuale amplasate în zona centrală, se recomandă a se opta pentru POT maxim = 40%).

Pentru locuințe colective sau semicolective propuse, amplasate în zona centrală, se recomandă a se opta pentru POT maxim = 40 %, (max. P+ 2E).

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor.

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

CUT maxim = 1,5 mpACD/mp teren, pentru POT 50 % - Servicii, P+2E;

CUT maxim = 1,5 mpACD/mp teren aferent POT max. 40 % - Sănătate, învățământ, P+2E+M.

CUT maxim = 1,0 mpACD/mp teren aferent POT max. 40 % - Locuințe individuale P+1E+M

CUT maxim = 1,2 mpACD/mp teren aferent POT max. 40 % - Locuințe colective sau semicolective, P+2E

În cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x Aria nivelului curent.

Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente având un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale Regulamentului.

## CAPITOLUL 2

### L- ZONĂ DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII cu regim de înălțime maxim P+2E

-Zona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă;

- Funcțiuni complementare locuirii : servicii , Instituții publice , dotări publice de mică capacitate , agroturism, etc, regim de înălțime max. P+2E.

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut rural ,diferențiate din următoarele puncte de vedere:

##### (a) funcțional :

- caracterul locuințelor: individuale ;colective
- caracterul țesutului : omogen cu echipamente publice aferente

##### (b) morfologic:

- tipul parcelarului:
- rezultat din evoluția localității în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- parcelări tradiționale , spontane ;
- configurația în raport cu spațiul stradal:
- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri , fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile ansambluri;
- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- volumetria: regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș).

(c) vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acesteia);

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul , calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intravilane, a noi cartiere de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public și sectorul privat.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele tipuri și unități de referință:

- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri ;
- funcțiuni complementare locuirii cu max. P+1E+M, P+2E .

**Zona de locuințe și funcțiuni complementare locuirii se compune din următoarele subzone:**

**Lia** - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă și a funcțiilor complementare locuirii (servicii , Instituții publice , dotări publice de mică capacitate , agroturism , etc.), regim de înălțime max. P+2E pentru locuințe și P+2E+M pentru funcțiuni complementare locuirii, situată în interiorul și în afara zonei protejate a monumentelor istorice.

Utilizarea terenurilor situate în **zona de protecție a monumentelor istorice**, se face ținând cont de prescripțiile stabilite în prezentul Regulament, la Capitolul II – Reglementări Comune – **T PM** - Protejarea Patrimoniului Cultural National : Monumente istorice ( Servituți impuse imobilelor din zona protejată, Caracteristici, Agresiuni, Utilizări admise, Utilizări Admise cu Conditionări, Utilizări Interzise, Amplasarea clădirilor, Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă, Echiparea edilitară, Conformarea clădirilor, Ocuparea și Utilizarea Parceleii.

Pentru orice intervenție sau propunere de construire, prin Certificatul de Urbanism, se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură.

**Lib** - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă situată în interiorul zonei de siguranță și de protecție – regim de înălțime max. S+P+1E+M (T SP; TSE, TH);

Utilizarea terenurilor situate în alte **zona de siguranță și de protecție** se face ținând cont de prescripțiile stabilite în prezentul Regulament, la Capitolul II – Reglementări comune –

**T SP- zone de siguranță și de protecție: construcții și culoare tehnice** ( centrale și stații electrice, linii de medie și înaltă tensiune, telecomunicații); **norme sanitare** ( surse de apă, stații de tratare, înmagazinări, stații de epurare ape uzate menajere, platforme depozitare deseuri, cimitire); **riscuri geotehnice; riscuri naturale** (alunecări, inundații); **TSE – terenuri cu resurse naturale ; TH – terenuri cu resurse de apă.**

Pentru orice intervenție sau propunere de construire, prin Certificatul de Urbanism, se va solicita avizul organismelor pentru care s-a instituit protecția .

Funcțiunea dominantă : locuirea individuală – P; P+1E+M; P+2E

**Funcțiunile complementare** : servicii , Instituții publice , comerț, dotări publice de mică capacitate , regim de înălțime max. P+1E +M ; P+2E +M (se admite mansardarea în proporție de 60% din nivelul curent).

**Reglementări:**

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de **locuire** trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 80% din totalul spațiilor utilizate. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.



## ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

### **Lia,Lib**

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+2E (Lia – P+2E și P+1E+M - Lib) niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare;

### **Lia**

- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+2E +M niveluri;  
- terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;  
- informare turistică și agenții de turism);  
- școală de vacanță, grădiniță, centru de supraveghere copii, edificii de cult;  
- centru medical, dispensar, farmacie.

### **Lia,Lib**

- spații verzi;  
- unități comerciale compatibile și de alimentație publică;  
- activități economice tradiționale;  
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;  
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;  
- Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională; Locuința cu anexe gospodărești și spațiul pentru agricultură: grădina, livada, teren arabil, creșterea animalelor.  
- anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit; acolo unde nu este posibilă păstrarea acestei distanțe se va obține obligatoriu avizul direcției de sănătate publică.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### **Lia,Lib**

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;  
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități de producție nepoluante ce nu produc zgomot, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC (**Lib**) și 250 mp ADC (**Lia**), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;  
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp: se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD (**Lia**);  
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**Lia, Lib**

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari și 5 animale mici .
- este interzisă ocuparea cu locuințe a terenurilor deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban.
- este interzisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unor dispozitive de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație.
- amplasarea de depozite de reziduuri.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție (mai mult de 5 capete porcine/bovine) aceste funcțiuni sunt permise în extravilan - ANEXE LA EXPLOATATIE AGRICOLĂ;
- depozitare en-gros;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament care pot afecta amenajările din spațiile publice și de pe parcelele învecinate;
- orice lucrări de extindere la clădiri de locuit cu parcele sub 150 mp și care nu sunt racordate la rețelele publice de apă, curent...;

### CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

**Lia, Lib**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

- În cazul **parcelărilor existente**, inclusiv concesionării terenului :

Front la stradă minim 8 m pentru clădiri înșiruite;

Suprafața minimă a parcelei pentru clădiri înșiruite - 200 mp

Front la stradă minim 12 m pentru clădiri cuplate și izolate;

Suprafața minimă a parcelei pentru clădiri cuplate și izolate- 300 mp

Raportul între lățimea și adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală.

- Pentru **parcelări noi** se consideră construibile parcelele având următoarele dimensiuni:

Front la stradă minim 8 m pentru clădiri înșiruite;

Suprafața minimă a parcelei pentru clădiri înșiruite - 250 mp

Front la stradă minim 10 m pentru clădiri cuplate;

Suprafața minimă a parcelei pentru clădiri cuplate - 350 mp  
Front la stradă minim 12 m pentru clădiri izolate;  
Suprafața minimă a parcelei pentru clădiri izolate - 350 mp  
Raportul între lățimea și adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală.

### **ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE - Lia, Lib**

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT - Lia, Lib**

Clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniament, după cum urmează:

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

Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

**Aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

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

**Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri, etc).

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului drumului cu următoarele condiții:

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

- 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 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, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

- în cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de minim 4,00 m , dar nu mai puțin decât aliniamentul existent în zonă.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI** *Lia, Lib*

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m;

- atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la min.2,0 m, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 si 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15.00** metri fie de două calcani de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri în cazul în care dincolo de limita posterioară a parcelei este teren construibil aparținând altui proprietar.

- în cazul în care conturul intravilanului coincide cu limita posterioară a parcelei, retragerea față de această limită posterioară poate fi la 3,0 m.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI** - *Lia, Lib*

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4,0 m;

- în funcție de situația pe limita laterală de lot (calcan sau retrageri), toate extinderile și construcțiile noi se vor lipi la calcan sau vor respecta retrageri de la limitele laterale egale cu înălțimea construcției propuse;

- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

## **PARCELAREA**

Caracterul organic al parcelarului trebuie conservat, fiind interzise lucrările care pot avea ca efect modificarea parametrilor existenți.

Se va păstra modul de parcelare existent; în cazul comasării mai multor parcele, fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional ;

Suprafața fiecăreia dintre parcelele rezultate în urma divizării va fi mai mare de 350 mp;

Lungimea aliniamentului pentru fiecare dintre parcelele adiacente spațiului public rezultate în urma divizării va fi mai mare de 12m;

Parcelarea noilor loturi (mai mult de 3 parcele) se va face în urma aprobării unui Plan Urbanistic Zonal de parcelare.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE**

### **ACCESSE CAROSABILE - Lia, Lib**

Atât locuințele cât și funcțiunile complementare locuirii vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice - min. 4,0 m lățime (o singură bandă) dacă lungimea nu depășește 30 ml;

În cazul unei parcelări este obligatoriu ca circulația carosabilă să fie de minim 2 benzi de circulație (min. 6 m lățime) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

Accesele vor fi directe;

Asigurarea accesului și a circulației autospecialelor de intervenție în incintele operatorilor economici și ale instituțiilor, în zonele locuite, precum și între localități este obligatorie, conform reglementărilor tehnice specific

### **ACCESSE PIETONALE**

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele și casele de vacanță;

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara drumului public.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei proprii și în afara circulațiilor publice.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR - Lia, Lib**

**Lia** -Înălțimea maximă a clădirilor cu regim de înălțime P+2E va fi 13 metri la coamă și de maxim 10 m cornișă; iar pentru P+1E+M (7 m la cornișă și 10 m la coamă); se admite regim max. P+2E+M pentru funcțiuni complementare locuirii și servicii în agroturism.

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

**Lib** - Se admite regimul maxim de înălțime P+1E+M.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - Lia, Lib**

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Se interzice realizarea unor mansarde false;

Garajele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proportionate cu golurile existente a construcțiilor tradiționale. Obloanele exterioare se vor executa conform celor tradiționale. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate.

Transformarea unei fațade de locuință în fațadă comercială va fi făcută în urma unui proiect autorizat.

Golurile vitrinilor vor avea lățimi reduse, vor urmări dezvoltarea pe verticală în continuare în măsura posibilităților a golurilor de la etaj. Se interzice comasarea unor goluri.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Se interzice :

Imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei;

Utilizarea fîmplăriei metalice și din aluminiu , pentru uși și ferestre ; dacă se optează pentru tâmplărie din PVC , preferabil să fie alese cu imitație furnir lemn ;

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), ca și utilizarea culorilor stridente.

Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei;

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare . Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri deschise (alb patinat) , bej deschis , materiale naturale – lemn , piatra , caramida aparenta .

Pentru învelitoare se recomandă folosirea materialelor naturale (șiță , șindrilă , țiglă ceramică ) , tabla plană vopsită în câmp electrostatic – culori mate , tablă profilată mată .

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - Lia, Lib**

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil;

- pentru toate celelalte funcțiuni complementare locuirii, obligatoriu vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau în sistem local;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții ;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - Lia, Lib**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;  
- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde;

-se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu tepi, spini, organe otrăvitoare, etc.);

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI - Lia, Lib**

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.00** metri, max. 2,20m.

- elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.

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

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Lia, Lib**

POT maxim = 35 % pentru locuințe individuale pe lot cu regim de înălțime max. P+2E .

POT maxim = 40 % pentru funcțiuni complementare locuirii pe lot cu regim de înălțime max. P+2E +M.

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1 pentru locuințe

CUT maxim = 1,2 pentru funcțiuni complementare locuirii

**Notă : Locuințele situate în zona centrală se supun prevederilor descrise la CAPITOLUL 1 – ZC – Zona Centrală.**

### **CAPITOLUL 3**

#### **IS –INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**IS** - Zona cuprinde funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, turism, institutii și servicii de interes general cu funcțiuni complexe.

Cea mai mare concentrare a serviciilor și dotarilor se regăsește în zona centrală, în satul Maldarești pe DN 65 C , și mai puțin în celelalte sate componente.

Zona se compune din următoarele subzone:

**ISi** Institutii publice - învățământ

**ISs** institutii publice pentru sanatate

**ISa** Institutii publice – administrative

**ISc** Institutii pentru servicii și comerț, turism

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE** sunt admise următoarele utilizări:

**ISs+ISa+ISc+ISi-** construire, reconstruire, extindere, mansardare construcții cu funcțiunea zonei ;

- construcții cu funcțiuni complementare, locuințe de serviciu
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol
- spații libere pietonale,
- spații plantate – scuaruri;
- institutii publice de interes general
- institutii, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
- unitati de învățământ;
- unitati sanitare;
- unitati de cultura;
- unitati de culte;
- unitati administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- locasuri de cult;
- comerț cu amanuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu obisnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii.
- comerț: piața, targ;



- activitati productive nepoluante, fara risc tehnologic
- unitati service auto
- statii de carburanti

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor continute la capitolul II Reglementări Comune – Zone de siguranță și de protecție și a conținutului avizului tehnic al instituțiilor în administrarea cărora se găsesc aceste zone de risc. Se permite conversia clădirilor în funcțiunea de locuit cu condiția ca aceasta să respecte regulamentul propus pentru zona L.

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

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**ISs +ISa+ISc+ISi** - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- orice construcții cu funcțiuni neconforme cu funcțiunea zonei, altele decât cele admise și admise cu condiționări.
- 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.

## **CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

**ISs +ISa+ISc+ISi**

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 700 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcan laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente, în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza construcții noi se va supune regulamentului pentru zona respective și se va ține cont de coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**ISs +ISa+ISc+ISi-** echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

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

**ISs +ISa+ISc+ISi-** clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

**ISs +ISa+ISc+ISi** - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**ISs +ISa+ISc+ISi** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**ISs +ISa+ISc+ISi** - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maxima admisa este de 3 niveluri supraterane (P+2E+M)

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **ISs +ISa+ISc+ISi**

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- Fatadele cladirilor vor avea culori pastelate . Se interzic culorile stridente.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ- ISs +ISa+ISc+ISi**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apa;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- racordarea burlanelor la sistemul pluvial este obligatoriu să fie făcută pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura in mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - ISs +ISa+ISc+ISi**

- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii înalte.
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înaltime.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI - ISs +ISa+ISc+ISi**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de max 2,0 metri înălțime din care 0,60metri soclu opac, dublate de gard viu.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,0 metri;

## **POSIȚĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

### **ISs +ISa+ISc+ISi**

Pentru instituții publice și servicii se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu recomandarea de a se opta pentru ; 40% (pt. învățământ) ; 40 % pentru sănătate , max. P+2E+M.

**ISa , ISc** - POT = 50 % (regim de înălțime max. P+2E)

**ISs , ISi** - POT = 40 % (regim de înălțime max. P+2E+M)

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

**ISa , ISc** - CUT maxim = 1,5 mpACD/mp teren ;

**ISs , ISi** - CUT maxim = 1,5 mpACD/mp teren ;

În cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x Aria nivelului curent.

Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente având un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale Regulamentului.

### **CAPITOLUL 4**

#### **ISr - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE**

##### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde parcelele pe care sunt amplasate biserici, în localitatea de reședință sau în satele aparținătoare. Nu se recomandă adăugarea altor construcții noi în incintă.

##### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

###### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:**

- lucrări de consolidare, renovare construcții existente, cu avizul Institutelor abilitate pentru construcții protejate de lege.
- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase;
- activități pentru ritualuri religioase, capela, priveghi la ritul ortodox și praznicar de inspirație tradițional - românească .
- mănăstiri cu respectarea distanțelor prevăzute de lege.
- spații libere pietonale,
- spații plantate – scuaruri;
- se menține funcțiunea actuală.

###### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

Anexe pentru buna administrare a incintelor de cult.

Pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;

La celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora

###### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:**

Orice tipuri de activități care nu sunt legate de culte.

- construcții provizorii de orice natura, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare *en-gros*;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

## **CONDIȚII DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR:**

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

Pentru construcții noi:

- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică;
- suprafața minimă construibilă va fi de 700.00 mp, cu excepția mănăstirilor a căror suprafață minimă va fi de 5000.00 mp.
- frontul minim la stradă va fi de 17.0 m, iar pentru mănăstiri peste 25 m.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA.**

Pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6.0 m de la aliniament;

Lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

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

Bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10.0 m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

Celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant dar nu mai puțin de 5.0 m în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei;

Este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

Clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de 5.0 m.

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

Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 m; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi în care se desfășoară activități care necesită lumină naturală.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor anterioare, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(conform anexei nr. 7, HOTĂRÂREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spații plantate, amplasare în oraș)

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Asigurarea accesului și a circulației autospecialelor de intervenție în incintele operatorilor economici și ale instituțiilor, în zonele locuite, precum și între localități este obligatorie, conform reglementărilor tehnice specifice.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente;

Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

Aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii și pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100.0 m față de monumentele de arhitectură existente și propuse cu care se află în relații de covizibilitate.

## **ECHIPAREA CLĂDIRILOR, CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul incintei, în locuri special amenajate.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

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

Se interzice amplasarea firidelor de brânșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațade.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

#### **ASPECTUL EXTERIOR**

Lucrarile privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirilor vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La clădirile reprezentative se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decoratilor, a golurilor și a finisajelor tradiționale. Se vor elimina intervențiile nefavorabile.

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 specific programului, adaptându-se în același timp arhitecturii contemporane, în scară definită de clădirile existente.

Acoperișurile vor fi în 4 ape, și vor fi acoperite cu sită și tablă plană faltuită. Intervențiile admise vor fi următoarele: consolidare și restaurare precum și construire anexe complementare funcțiunii existente.

#### **ARTICOLUL 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 1,8 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din profile metalice sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

#### **CONFORMAREA CLĂDIRILOR**

Înălțimi admise: înălțimile existente ale clădirilor.

Nu se admit supraînălțări ale clădirilor din incintă.

## **OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI**

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

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: se admite o creștere a POT existent cu cel mult 10%.

POT propus pt. Obiective noi = max. 50%

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

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: se poate admite creșterea cu cel mult 0,2 a CUT existent.

CUT propus pt. Obiective noi = max. 1,2

**Pentru obiectivele cu valoare istorică și arhitecturală prescripțiile legate de protejarea acestor clădiri se regăsesc la Capitolul II - REGLEMENTĂRI COMUNE T PM – PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL- MONUMENTE ISTORICE (ART. 1.....16).**

## **CAPITOLUL 5 - ID ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE PRODUCȚIE, SERVICII DIVERSIFICATE , DEPOZITARE CONTROLATĂ**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**Subzona activităților productive, servicii și depozitare controlată desfășurate în construcții industriale mici**

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- activități industriale productive și de servicii – nepoluante , IMM-uri desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol;
- Activități industriale productive de diferite profile (agro- industriale, industriale) având în general mărimi mici și mijlocii.
- orice activități de re tehnologizare pentru optimizarea relației exploatării si transportului din carieră cu spațiile învecinate (locuințe, căi de acces);
- activități de plantare/perdele de protecție pentru diminuarea impactului vizual si asupra mediului în zona benzii transportoare si a stației de concasare.
- sunt permise amenajarea de spații de petrecerea timpului liber (teren sport) doar pentru angajați;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf.



- activitățile actuale de producție 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:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri;

b) servicii pentru afaceri;

c) instituții financiare sau bancare;

d) poștă, farmacii- drogherii;

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) producție manufacturieră;

b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

f) unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care nu pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

- se admite depozitare comercială și comerț;

- în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice.

- 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.

- în toate zonele sunt permise în mod excepțional cabinete medicale și oricare din serviciile pentru activitățile admise.

Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare (perdele de protecție).

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia (restaurante, hoteluri, , activități educaționale, culturale, de sănătate (spitale, cămine de bătrâni).

- se interzice localizarea activităților poluante peste cota admisă zonei și care prezintă risc tehnologic.

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește Cota Maximă Admisă.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- se interzice organizarea de evenimente temporare cu specific local;
- se interzice amplasarea spațiilor de joacă pentru copii;
- se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

În cazul unei retehnologizări, pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1000** mp și un front minim la stradă de **20,00** metri pentru activități industriale, servicii și depozitare mari și mijlocii.

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate sunt construibile pentru activități productive de mici dimensiuni enumerate la utilizările admise și admise cu condiționări.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a și a IV-a, acolo unde pe terenurile vecine nu există construcții care să determine un regim de aliniere.
- în incintele în care își păstrează funcțiunea dominantă, dar apar construcții noi, se va păstra regimul de aliniere existent.

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

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic), numai cu acordul notarial al vecinilor;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte zone funcționale, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului, se vor realiza perdele de protecție plantate.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, atunci când nu se respectă retragerile față de limitele laterale și posterioare stabilite prin prezentul RLU, se vor întocmi documentații PUD cu avizul Consiliului Local.

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

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

P- depozitare controlată , P+(1)2E - activități de producție , Pavilioane Administrative ; (12,00 – 15,00 m la cornișă);Instalații tehnologice max. 20 m .

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din drumurile publice;

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- 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 întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **1,80** metri din care un soclu de **0.60 m.**, și vor fi dublate cu un gard viu , după caz . În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **1,50 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (POT+CUT)**

POT maxim (%): 50 % ;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1,5

## **CAPITOLUL 6**

### **V- ZONA SPAȚIILOR VERZI**

Spații verzi publice cu acces nelimitat ,Spații verzi pentru dotări , agrement , sport – permanente sau temporare ,Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă , a zonelor umede ).

**V1-** Spații verzi publice cu acces nelimitat (Parcuri, grădini, fâșii plantate publice, amenajări sportive publice, servicii, agrement);

**V2 -** Spații verzi – perdele de protecție : protecția cursurilor de apă și a zonelor umede, culoare de protecție față de infrastructura tehnică , plantații - perdele de protecție.

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

În comuna Maldaresti există spații verzi de-a lungul drumurilor principale, spații pentru sport și agrement (teren de sport – centrul comunei lângă instituțiile de învățământ) și spațiile verzi din incintele instituțiilor publice, spații plantate de

protecție (protecția cursurilor de apă, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, plantații).

## *UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

#### **V1**

Sunt admise:

- spații plantate publice;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri dimensionate corespunzător pentru acces direct din drum public la rampele pentru aprovizionarea cu apă a masinilor de pompieri ;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- parcaje;
- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite (sporturi extreme, bazine de înot, tabere tematice), anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- puncte de belvedere, observație, monitorizare, fotografie;
- locuri de campare amenajate cu materiale indigene de-a lungul traseelor forestiere și a cursurilor de apă;
- Terenuri de sport în aer liber; Spații anexe de deservire a dotărilor sportive; Popicărie; teren de minigolf;
- Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;
- 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: bibliotecă, centru cultural, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber;
- Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;
- Alimentație publică având suprafața construită desfășurată mai mică decât 200 mp;

#### - Grupuri sanitare publice.

#### Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

- Parc tematic, parc de distracții; Loc de joacă acoperit sau în aer liber;

#### Funcțiuni de turism

- Motel ; Vilă; Pensiune turistică; Alimentație publică; Bungalouri ;Cabane; Camping ; Sat de vacanță; Pensiune agro-turistică; Tabără de vacanță pentru elevi.
- Alimentație publică.

#### **V2**

- pe fâșia de protecție de-a lungul oglinzilor de apă, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: alei, amenajări de mici dimensiuni

pentru odihnă, mobilier urban în acord cu cadrul natural, agrement, joc și sport, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **V1**

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG 195/2005 (documentație de mediu) și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.
- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- comerț cu produse specifice zonei - desfacere produse tradiționale, mici activități meșteșugărești locale
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

### **V1,V2**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la toate spațiile verzi.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice.
- se interzice diminuarea suprafețelor verzi, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de zonă verde.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

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

**V1**- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

- minim 1 000 mp pentru activități complexe,
- minim 500 mp pentru servicii: alimentație publică, comerț, recreere și anexe, agroturism.

**V2** - lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

**V1** - retragere 6,00 m față de aliniament.

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

**V1** - clădirile se vor retrage cu min. 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei ( se poate micșora distanța la cod civil – 2 m numai cu realizarea unui studiu de însorire).

- cu acordul vecinului se poate construi pe limita de proprietate, la calcan comun, fără a depăși înălțimea calcanului existent.

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

**V1** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii – STUDIU DE ÎNSORIRE , STUDIU DE AMENAJARE PEISAGERĂ.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**V1** - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor anterioare, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. (conform anexei nr. 7, HOTĂRĂREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spații plantate, amplasare în oraș).

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 - 4 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 4 m lățime.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,5 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**V1** - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

**V1** - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 nivel.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.**

**V1**- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

**V1**

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

**V1**

– plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;



- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele verzi.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

##### **V1**

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejuriri transparente de max. 1,80 metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.

- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

---

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

V1 – POT max 40% (P+1E) ;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

V1 –CUT max. 0,8

### **CAPITOLUL 7**

#### **A - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE**

#### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

În prezent în comuna Maldaresti activitatea agricolă este restrânsă, limitată doar la cateva activitati agricole mai importante.

**Funcțiune dominantă:** servicii agro – zootehnice si silvicultură.

**Funcțiunile complementare:** comerț, locuință de serviciu, birouri administrative.

#### **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE**

- activități agricole productive având în general mărimi mici, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării agricole și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren; - depozite și anexe agricole - saivan - seră - servicii pentru activități agricole - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanență sau securitatea unităților.

- expunerea animalelor spre vanzare conform cerintelor sanitare (târguri special amenajate pentru animale și păsări);

- spații cu caracter efemer pentru practicarea comerțului ambulant cu specific turistic și etnografic;
- spații verzi;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- grupuri sanitare, alimentare cu apă;
- construcții administrative.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- unități de alimentație publică, activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- toate amenajările adiacente manifestarilor cu caracter efemer vor fi aprobate în consiliile locale cu documentație specifică;
- adăposturi pentru animale.

Toate aceste utilizări admise cu condiționări vor fi sezoniere , de tip ocazional.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- construcții pentru producție, prestări servicii care nu sunt destinate unor activități agro-zootehnice.

## **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

- parcelele destinate unităților agricole se vor obține prin cumpărare, concesiune sau închiriere și se vor conforma condițiilor impuse de activitatea desfășurată în zonă și de condițiile impuse de Consiliul Local al localității ;.
- suprafața minimă destinată activităților agricole va fi de 1 000 mp.

## **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **ORIENTAREA FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE**

- construcțiile amplasate vor putea fi desființate sau rearanjate în funcție de manifestarea solicitată;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public.

### **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE;**

- accesul se va realiza direct din drumurile existente sau din cele propuse.

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- nu se stabilește o retragere uniformă față de aliniament, retragerile fiind stabilite prin documentații de autorizare, dar nu mai mici de 4,0 m;

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

– retragerile față de limitele laterale și posterioare se stabilesc prin documentații de autorizare, dar nu mai mici de 3,0 m față de limitele laterale și de 5 m față de limita posterioară;

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

- se pot realiza amenajari fara distanta intre ele;  
- pentru construcții se vor pastra distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, dar nu mai puțin de 4 m.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- toate construcțiile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice si care vor fi prevazute prin documentații de autorizatie;  
- vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

### **ACCESSE PIETONALE – A1**

-se vor prevedea accese pietonale la toate dotarile astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare;  
-accesele pot fi directe sau prin servitute.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

– toate activitățile agricole vor avea amenajat în incintă spațiu pentru parcare și staționarea autovehiculelor;  
- având în vedere că majoritatea drumurilor de acces spre amenajările agro-zootehnice au gabarite reduse de un singur fir carosabil (4m), este interzisă staționarea autovehiculelor pe drumurile publice.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

#### **– MAX. P +1E(PENTRU SEDIU SAU LOCUINȚĂ DE SERVICIU)**

Construcțiile agrozootehnice vor fi de regulă în regim Parter, iar în funcție de activitatea desfășurată se admite etajarea cu un singur nivel sau mansardarea pentru locuinta de serviciu.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite.  
- nu se admite mascarea monumentelor naturale (peisaj, creste montane, cascade, arbori semnificativi/protejati, luciu de apa, etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea.

- aspectul exterior al construcției:
- volumetria va fi simplă, nefragmentată. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare fără de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).
- se vor folosi numai materiale locale, lemn (caplămă, sită, bile etc.), piatră, învelitoare din sită, tâmplărie de lemn, cu geam clar, balustrade și parapeti din lemn.
- nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate, tâmplărie confecționată din metal sau plastic, obloane rulante, cărămida de sticlă, policarbonat.
- nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente.
- forma geometrică simplă. Se recomandă pante simple, în două sau patru ape, cu recomandarea unghiului de min. 45 grade.
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperisului.
- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente
- înprejmuirile și porțile vor fi executate utilizând o geometrie plană simplă și ca material- lemnul.
- se pot realiza construcții cu caracter provizoriu, folosind materiale tradiționale (lemn, piatră, cărămidă).

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- dotările minime privind încăperile sanitare se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea construcției la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va stabili de către Consiliul Local, astfel încât să nu se producă disconfort locuințelor din vecinătate.

### **ARTICOLUL 13 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **PARCAJE**

- parcajele vor fi realizate în interiorul parcelei, de preferință grupate în zona accesului principal.

## **SPATII VERZI**

- se vor prevedea aliniamente de protecție la strazile adiacente de 2-3 m latime;

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirea se va realiza pe contur proprietate, înălțime max. 2,00 m din materiale tradiționale

### **ARTICOLUL 15 - PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

Procentul maxim de ocupare al terenului ( P.O.T.) va fi de **maxim 40%**. În acest procent se include aria construită a amenajărilor pe lotul pus la dispoziție de organizatori.

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) va fi de maxim **0,4**.

## **CAPITOLUL 8**

### **Cc - ZONA TRANSPORTURILOR (căi de comunicație rutieră)**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Localitatea este străbatută de către DN 67 Rm. Valcea – Tg. Jiu și DN 65C Craiova – Horezu. În localitate se desprind din DN 67 drumul județean 676H care asigură legătura cu DN 65C, iar din DN 65C drumurile comunale: DC 139 Ciupa – Maldarești, DC 140 Maldarești – Maldareștii de Jos, DC 141 Maldarești – Tomsani.

Comuna Maldarești se află la 50 km vest de municipiul Rm. Valcea și la 3 km sud de orașul Horezu.

Drumurile de pe teritoriul comunei Maldarești vor respecta prevederile legale în vigoare.

Execuția, modernizarea și reabilitarea drumurilor, indiferent de clasificarea și natura acestora, se va realiza pe baza prevederilor Ordonanței de Guvern Nr.43/1997, 29 intrată în vigoare la data de 1 ianuarie 1998, republicată.

Administarea drumurilor naționale se asigură de Compania Națională de Drumuri, a drumurilor județene de către consiliile județene, iar a drumurilor de interes local, de către consiliile locale pe raza administrativ-teritorială a acestora.

Fac excepție sectoarele de drumuri județene, situate în intravilanul localităților urbane, care vor fi în administrarea consiliilor locale respective. La proiectarea, execuția și intervenția asupra drumurilor din localități, se va avea în vedere respectarea normelor tehnice privind traficul rutier, siguranța circulației, utilizarea rațională a terenurilor, conservarea și protecția mediului, precum și de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii. (art. 18 -19; art. 24, anexa nr.1 – zonele de siguranță și de protecție a drumurilor.)

## **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.**

- cai 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
- stații de călători ;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din R.G.U.
- art. 33 și Anexa Nr. 5:
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995).
- orice lucrări prevăzute în localitate care se află în vecinătatea drumurilor naționale, județene se vor realiza numai după obținerea avizelor Direcție Regionale de Drumuri și Poduri și Direcției Județene de Drumuri.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
- modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

- în zona de siguranță și protecție aferentă circulațiilor 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.
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.
- este interzis mutarea indicatoarelor rutiere de intrare /ieșire în/din localitate;

### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minima de 4,00 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

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

- distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

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

- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 metri, distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la 3 m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice:

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în localitate, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor lor tehnice, max. P+1E.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirilor înconjurătoare mai înalte.

- în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- 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;

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

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintelor sau culuarelor vizibile din circulațiile publice, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

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

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,60 m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,00 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.



## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**Ccd** - POT maxim - 50%

### **ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT).**

**Ccd** - CUT maxim - 1%

## **CAPITOLUL 9**

### **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ , CIMITIRE**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

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

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

**G1** - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună;

**G2** - subzona cimitirelor;

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

**G1** - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru transportul public urban , salubritate, întreținerea spațiilor plantate ( tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);

**G2** - cimitire și clădiri anexă:

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

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

**G1-** Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

**G2 - Pentru cimitire:**

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme 3,00 m între locurile de veci și împrejmuire cimitir;

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri pentru cimitire existente și **100 m** pentru cimitire nou înființate;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării inițiale, construcțiile funerare monumente de arhitectură și artă, precum și plantațiile perimetrale și interioare.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

**G1** - 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;

**G2** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

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

**G1** - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400** mp. și un front la stradă de minim **15** metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora documentație de specialitate care va cuprinde și un studiu de impact asupra mediului;

**G2** – în cazul noilor cimitire se va avea în vedere parcele de teren situate în afara zonelor construite, astfel încât zona de protecție să nu afecteze în special zona de locuit, iar suprafața va trebui să depășească 1200 mp. Zona de protecție pentru cimitire nou înființate va fi de 100 m.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

**G1 , G2** -clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor amplasa retrase față de aliniament la o distanță de minim **6.0** metri .

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

**G1** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **4.0** metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

**G2** - vor fi respectate prevederile Normelor de igiena privind mediul de viața al populației asigurându-se între morminte și gard o distanță de min. 3, 0m

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

**G1,G2** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3.0** metri;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**G1,G2**

- 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;

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**G1,G2**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

**G1:** - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a cosurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de P+1 niveluri.

**G2:** - maxim 1 nivel – P

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**G1:** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

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

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

**G2:** - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

**G1,G2**

- 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 întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- **în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;**

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

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

#### **G1,G2**

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

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- G1** - împrejuririle spre stradă vor fi opace sau semi opace cu înălțimi de max.2,00 metri; în situația împrejuririlor parțial transparente se vor dubla cu plantație de medie înălțime ;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
  - se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

**G2** - Imprejuririle orientate spre spațiul public și spre terenurile vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 2,0 - 2,20 m. Spre partea plantată a zonei de protecție sanitară împrejuririle vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,0 - 2,20 m.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton, chiar „decorativ” în componența împrejuririlor (garduri prefabricate din beton).

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi adecvat funcțiunii.

---

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

**G1** - POT maxim = 50 % - **pentru construcții** ;

**G2** - POT maxim = 10 % - **pentru construcții** ;

#### **ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT).**

**G1** - CUT = 1

**G2** - CUT = 0,1

-la cimitire noi , la dimensionare suprafața totală pentru un loc de veci va fi de **7.5 - 10 mp**, din care **15 %** circulații carosabile și pietonale, **5 %** plantații și **1 %** construcții.

\*In partea de nord-vest a localitatii existenta un depozit de deseuri neconform "Clasa B" apartinand SC SACOMET SA Horozu. La data de 16.07.2017 activitatea depozitului a fost sistata in conformitate cu HG 349/2005, autoritatea de mediu stabilandu-i operatorului economic SC SACOMET SA HOREZU obligatiile de mediu ce ii revin la incetarea activitatii.

**Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare - CAPITOLUL-V - Proceduri de închidere a depozitelor de deșeuri și urmărirea postînchidere a acestora**

Art. 22. - (1) Depozitul sau o secțiune a depozitului se închide în următoarele situații:

a) când sunt îndeplinite condițiile cuprinse în autorizația/autorizația integrată de mediu referitoare la perioada de funcționare;

b) la cererea operatorului depozitului și după analiza și aprobarea acesteia de către autoritatea competentă pentru protecția mediului;

c) prin decizie motivată a autorității competente pentru protecția mediului.

(2) Închiderea depozitelor se realizează conform prevederilor prezentei hotărâri și ale Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor.

Art. 23. - Etapele de aprobare a închiderii depozitului sau a unei părți din depozit sunt următoarele:

a) autoritatea competentă pentru protecția mediului evaluează toate rapoartele înaintate de operator conform art. 20 și efectuează o inspecție finală a amplasamentului;

b) autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește operațiunile de închidere a depozitului; această decizie nu afectează responsabilitatea operatorului depozitului prevăzută în autorizația de mediu;

c) autoritatea competentă pentru protecția mediului comunică operatorului depozitului decizia de închidere.

Art. 25. - (1) Operatorul depozitului este responsabil de întreținerea, supravegherea, monitorizarea și controlul postînchidere al depozitului, conform autorizației/autorizației integrate de mediu.

(2) Perioada de urmărire postînchidere este stabilită de autoritatea competentă pentru protecția mediului. Această perioadă este de minimum 30 de ani și poate fi prelungită dacă prin programul de monitorizare postînchidere se constată că depozitul nu este încă stabil și prezintă un risc potențial pentru factorii de mediu.

(3) Monitorizarea postînchidere va fi efectuată conform procedurilor prevăzute în anexa nr. 4, iar rezultatele determinărilor efectuate sunt păstrate de operator într-un registru pe toată perioada de monitorizare.

(4) Operatorul depozitului este obligat să anunțe în mod operativ autorități competente pentru protecția mediului producerea de efecte semnificativ negative asupra mediului, relevante prin procedurile de control, și să respecte decizia autorității teritoriale pentru protecția mediului privind măsurile de remediere impuse în perioada postînchidere.

## **CAPITOLUL 10**

### **TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

#### **GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI**

Funcția predominantă a zonei este compusă din:

- rețele de alimentare cu apă;
- rețele de canalizare;
- rețele electrice;
- rețele de alimentare cu gaze naturale;
- rețele electrice etc.

Funcții complementare admise zonei:

- stații de captare și tratare a apei;
- rezervoare de apă;
- stații de pompare apă potabilă;
- stații de epurare;
- stații de pompare ape uzate menajere etc.

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE:**

- sunt admise numai funcțiunile de echipare edilitară;
- construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate conform legilor și normelor în vigoare;
- construcții și amenajări aferente gospodăriei de apă, stație electrică, stație de epurare, etc;
- obligativitatea, pentru orice construcție sau instalație nouă, de racordare la rețeaua de canalizare menajeră, dacă aceasta există;
- amenajările de teren, trebuie astfel realizate, încât să permită scurgerea rapidă a apelor meteorice;
- incintele aferente echipării edilitare va avea zonă de protecție sanitară (a se vedea planșa echipare edilitară).

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:**

- construcții și amenajări ce vor respecta documentele cu caracter normativ și directiv precum și soluțiile și reglementările propuse în proiectele de specialitate (instalații).
- Extindere de rețele edilitare existente sau a capacității acestora care nu pot fi finanțate din bugetele locale sau de stat, se vor putea realiza prin finanțare totală sau parțial de către investitorii interesați.
- În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc), ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echipare edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:**

- se interzic construcțiile și lucrările care pot prejudicia zonele învecinate, precum și cele care pun în pericol cadrul natural;
- sunt interzise construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul realizat conform normelor sanitare în vigoare.
- Orice construcții care, prin dimensiune, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

### **ARTICOLUL 4 - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează;

- se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu;
- pentru noi incinte se recomandă localizări în zona;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 6.00 metri pe străzile de categoria III.

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

- distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.00 metri

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

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
- în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanța dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică.

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces;

- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim 40 % din teren pentru parcaje destinate salariaților și vizitatorilor.

#### **ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor max P+1E, cu excepția instalațiilor tehnice.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

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

- firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a fațadei sau / și pe suport independent în spațiul incintei la intrare.

#### **ARTICOLUL 12 –CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- 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 diverse alte platforme exterioare.

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

- de asemenea clădirile vor beneficia de alimentare cu energie electrică din sistemul centralizat sau din sursă proprie ( panouri fotovoltaice, eoliene, etc).

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40 %, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- în dreptul fațadei, parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de minim 1.20 metri și se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare 4 mașini;

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

#### **ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu;

- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,20 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice;

- porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea;

- pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.



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

Pentru construcții se propune: P.O.T= 50%; Regim de înălțime max. P+1E pentru clădiri și H max. 20 m pentru instalații tehnologice.

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

C.U.T.=1,0 pentru construcții

### **Măsurile referitoare la protecția și siguranța a construcțiilor și instalațiilor Rețea alimentară apă-canal**

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- foraje - 10 m ;
- stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.
- fântână – amplasată la min. 10 m față de orice sursă de poluare , iar adâncimea minimă 6m;
- Stații de epurare de tip modular (containerizate) amplasate la distanțe minime de 100m;

Pentru captările din cursurile de apă zona de protecție sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- 100 m, pe direcția amonte de priză.
- 25 m, pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- 25 m lateral, de o parte și de alta a prizei.

Când dimensiunea laterală nu poate fi respectată, vor fi executate lucrări compensatorii.

Pentru captările din lacuri zona de protecție sanitară cu regim sever va avea următoarele dimensiuni minime, măsurate la nivelul minim de exploatare al captării:

- 100 m radial, pe apă, față de locul în care este situat punctul de captare;
- 25 m radial, pe malul unde este situată priza.

Pentru lacurile și nămolurile terapeutice zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde toată suprafața apei lacului, iar pe mal are 5 m lățime în jurul lacului.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru îmbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

Pentru captările de ape potabile, cu debite exploatate mai mari sau egale cu 5 l/s, studiile hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecție vor fi elaborate în cadrul Administrației Naționale "Apele Române" - Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor - Laboratorul de studii și cercetări hidrogeologice.

Studiile hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecție pentru captările de ape potabile, cu debite exploatare mai mici de 5 l/s, vor fi expertizate în cadrul Administrației Naționale "Apele Române" - Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor – Laboratorul de studii și cercetări hidrogeologice. Costurile pentru elaborarea sau expertizarea studiilor hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecție vor fi suportate de către deținătorul captării.

### **Rețea alimentară cu energie electrică**

#### **Zonele de protecție ale liniilor electrice aeriene și a posturilor de transformare:**

Norme de siguranță pentru liniile electrice aeriene: (Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.239/2019);

Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni de 20kV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV;
- raza de 20 m în cazul posturilor de transformare aeriene;
- 3 m în jurul amprentei la sol a posturilor de transformare mt/jt în orice tip de cabina: zid, metal, beton
- 0,8 m în cazul cablurilor de energie electrică de 0,4 kV și 20 kV
- pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stîlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate;
- pentru posturi de transformare cu cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;
- pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20,0 m de la limita zonei de protecție.
- zona de protecție este delimitată de împrejmuirea instalațiilor, echipamentelor și a anexelor tehnologice ale acestora.
- Pentru o centrală fotovoltaică, zona de protecție și zona de siguranță sunt delimitate pe teren de conturul împrejuririi panourilor fotovoltaice, la care se adaugă 0,2 m de jur împrejur.

- Zona de protecție și zona de siguranță pentru postul de transformare aferent centralei se stabilesc astfel:

- d) de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație;
- e) la distanță de 3 m față de latura cu acces în post/instalația de stocare pentru transformator;
- f) la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;

#### **Recomandări pentru Zona de siguranță a Stațiilor Electrice**

- Zona de siguranță a stației electrice, ținându-se seama de tensiunea cea mai înaltă a acesteia, se stabilește astfel:

a) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV:

- când stația este de tip exterior, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de împrejurirea stației, pe fiecare latură a acesteia;
- când stația este de tip interior, este delimitată de suprafața construită a stației;

b) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 200 kV, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 35 m de împrejurirea stației, pe fiecare latură a acesteia.

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

a) zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m.

În zonele de protecție ale rețelelor electrice sunt interzise executarea de sapaturi sau lucrări de orice fel fără consimțământul prealabil al titularului acestora. În zonele de siguranță și de protecție este interzis:

- să se efectueze construcții de orice fel fără avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem
- să se efectueze sapaturi de orice fel sau să se înființeze plantații fără acordul operatorului de transport și de sistem
- să se depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor fără acordul operatorului de transport și de sistem
- să se arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport și/sau distribuție sau să se intervină în orice alt mod asupra acestora
- să se deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor electrice

Să limiteze sau să îngrădească, prin executia de împrejurire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem

În cazul liniilor electrice aeriene construite prin terenuri silvice, lățimile culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- 32 m, pentru LEA cu tensiunea de 110 kV;
- 44 m, pentru LEA cu tensiunea de 220 kV;
- 54 m, pentru LEA cu tensiunea de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiunea de 750 kV.

În Certificatele de Urbanism se va solicita obținerea avizului de amplasament de la toate organismele avizatoare pentru toate rețelele edilitare din zonele respective pentru toate obiectivele de investiții de pe teritoriul Comunei inclusiv pentru împrejurirea terenurilor și pentru înființarea de plantații.

Pentru amplasarea unor noi obiective, devierea unor rețele existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor existente (stații de tratare, stații de epurare, rezervoare, gospodării de apă, stații și posturi de transformare linii și cabluri electrice, stații de reglare, s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate.

Pentru orice fel de lucrări de sapaturi sau de construcții situate în interiorul zonelor de protecție a rețelelor edilitare este obligatoriu avizul de amplasament al operatorilor de rețea.

**Serviciul de Telecomunicații Speciale** asigură legături de radiocomunicații pentru beneficiarii din UAT Maldarești, jud. Vâlcea.

Astfel Primăria Comunei Maldaresti, prin eliberarea Certificatelor de Urbanism, are obligatia de-a solicita obtinerea AVIZULUI STS pentru obiectivele ce depăşesc înălţimea de 18m.

În cazul în care intervin modificări la documentatia de urbanism prezentă, se va solicita un alt aviz STS.

## **CAPITOLUL 11 - DS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

### **GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI**

Pe teritoriul administrativ al Comunei Maldaresti, MAI are în administrare unitatea de Poliție amplasată în satul de centru Maldaresti.

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Unitate militară;

Unități pentru paza și stingerea incendiilor.

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE:**

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale unei zone cu destinație specială.

se admit:

- parcaje la sol
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unităților.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:**

Sunt admise toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate.

- lucrări de construire, reconstruire, extindere etc, de construcții sau rețele în incinta zonei cu destinație specială numai cu avizul (sau aprobarea) instituției care are în administrare terenul, în conformitate cu prevederile legii.

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția acordului, avizului sau aprobarii din partea instituției care are în administrare terenul, în conformitate cu prevederile legii.

- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor nefuncționale.

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

*ADMINISTRAȚIA LOCALĂ VA SOLICITA, CONFORM PREVEDERILOR LEGALE, PRIN CERTIFICATELE DE URBANISM ELIBERATE, OBTINEREA AVIZULUI M.A.I. PENTRU DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM ȘI EMITEREA AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE PENTRU INVESTIȚIILE SITUATE ÎN VECINĂTATEA OBIECTIVELOR M.A.I.*

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:**

- se interzice orice construcție care nu este în concordanță cu caracterul funcțional al zonei.

## **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor anterioare, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Fără precizări, - Conform legislației și normativelor în vigoare.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Fără precizări - Conform legislației și normativelor în vigoare.

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

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.00 metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte zone funcționale, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- în cazul unor intervenții în cadrul incintei care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, și nu se pot respecta prevederile din prezentul RLU, se vor stabili prin documentații PUD avizat în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

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

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (conform anexei nr. 7, HOTĂRĂREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spații plantate).

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 4 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Asigurarea accesului și a circulației autospecialelor de intervenție în incintele operatorilor economici și ale instituțiilor, în zonele locuite, precum și între localități este obligatorie, conform reglementărilor tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- nu sunt impuse conditionari, maxim P+2E.

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile existente , cât și cele propuse trebuie să beneficieze de echipare edilitară (energie electrică, apă, canalizare) în sistem propriu sau centralizat.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**

Se recomandă un procent de minim 30 % spații verzi pentru terenurile curți construcții ce dețin clădiri.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- împrejmuirile spre stradă și perimetrare vor fi în concordanță cu prevederile specifice activității;

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

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

POT maxim conform normelor specifice – recomandabil **40 %**.

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

CUT conform normelor specifice; recomandabil **1,2** mp. ADC / mp. teren.

## **CAPITOLUL 12 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILAN - TAI**

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specific localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin.(1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonei centrale, potrivit condițiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitive, conform legii.

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI PERMISE**

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condiții impuse de lege și de prezentul regulament.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Construcții în localități situate în zone de siguranță și protecție datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (în situația Comunei Maldaresti: vecinătatea monumentelor istorice, vecinătatea zonelor cu riscuri naturale, vecinătatea protecțiilor sanitare, edilitare, etc).

Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MapN, MI, SRI.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate sau prin documentația de față se interzice autorizarea construcțiilor definitive, pentru alte obiective.

Autorizația de construire se eliberează în conformitate Codul Administrativ al administrației publice locale de către primarul comunei Maldaresti în colaborare cu consiliul județean.

În vederea autorizării construcțiilor se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Expunerea la riscuri naturale si tehnologice (se va lua în calcul studiu de impact în vederea autorizării de constructii);
- Resurse ale subsolului (pentru zonele cu resurse identificate în intravilanul localității);
- Resurse de apă si platforme meteorologice;
- Zone construite protejate (pentru constructii în zonele de protectie ale monumentelor);
- Asigurarea echipării edilitare;
- Orientarea față de punctele cardinale pentru respectarea normelor sanitare;
- Amplasarea față de căile de comunicatie;
- Amplasarea față de aliniament si în interiorul parcelei (în conformitate cu specificul localității sau zonelor);
- Accese carosabile si pietonale,
- Parcelarea conformă pentru destinatia propusă;
- Înălțimea si aspectul exterior al constructiilor (pentru rezolvarea problemelor tehnice, estetice si functionale);
- Parcaje, spatii verzi si plantate, împrejurimi;
- Procentul de ocupare al terenului si Coeficientul de utilizare al terenului rămân valabile în functie de indicatorii aferenti zonificării functionale respective;
- Obținerea avizelor si acordurilor organelor specializate , în conformitate cu prevederile legii.

Pentru dezvoltarea turismului , statul român sprijină persoanele autorizate potrivit legii care asigură servicii turistice în pensiune sau ferme agroturistice situate în mediul rural din zonele cu atractie turistică.

Consiliile locale pot pune la dispozitie, din terenurile disponibile, în formele si în conditiile prevăzute de lege, suprafete de teren necesare construirii, dezvoltării si exploatării de pensiuni si ferme agroturistice.

## **CAPITOLUL**

### **13 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN - TAE**

#### **DEFINIȚIE**

Terenurile cu destinatia agricolă sunt terenuri agricole productive, cele cu vegetatie forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite , cele ocupate cu constructii si instalatii agro-zootehnice , amenajările piscicole si de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricolă, platformele si statiile de depozitare care servesc nevoilor agricole si terenurile neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productie agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafete arabile , vii , livezi , pepiniere viticole , pomicele , plantatii de hamei si duzi, pășuni , fânete , sere , solarii si altele asemenea.

Pentru terenurile agricole care prezintă clasă de calitate superioară (I sau II) , reprezentând resurse natural necesare vietii , conf. Legii Fondului funciar si Legii 50



/1991, republicată, cuprind interdicții și condiționări în utilizarea lor; de aceea posibilitatea autorizării construcțiilor în extravilan este limitată.

### **Terenuri pentru construcții**

**(1)** Prin imobil, în conformitate cu prevederile [Legii](#), se înțelege teren și/sau construcții.

**(2)** Terenurile pentru construcții sunt cuprinse în intravilanul localităților și, în funcție de destinație și utilizare, pot fi:

**a)** terenuri ocupate - terenurile cu construcții de orice fel (supraterane ori subterane), clasificate potrivit legii, inclusiv amenajările aferente;

**b)** terenuri libere - terenurile fără construcții, de orice fel (supraterane ori subterane), inclusiv amenajările aferente;

**c)** terenuri aparent libere - terenurile fără clădiri, asigurând funcțiuni urbane de interes public stabilite și executate în baza prevederilor documentațiilor urbanistice legal aprobate (spațiile verzi și de protecție, locuri de joacă pentru copii, trasee ale rețelelor tehnico-edilitare subterane - inclusiv zonele de protecție aferente, rezerve pentru lărgirea ori modernizarea căilor de comunicație etc.).

**(3)** Autorizarea executării lucrărilor de construcții de orice fel pe terenurile descrise la alin. (2), este permisă numai în strictă corelare cu respectarea funcțiunilor stabilite prin prevederile documentațiilor de urbanism avizate și aprobate, potrivit legii.

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

**(4)** Pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii 50/1991 republicată și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale (Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricole, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole).

În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

### **Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decât producția agricolă și silvică**

**Art. 90. -** Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor agricole în alte scopuri decât pentru obținerea producției agricole se face numai în condițiile prevăzute de prezenta lege.

**Art. 91. - (1)** Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul unităților administrativ-teritoriale.

**(2)** Prin construcții de orice fel se înțelege construcțiile care se pot realiza numai în baza și cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile legislației în vigoare.

**Art. 92. - (1)** Amplasarea construcțiilor de orice fel definite la art. 91 alin.(2) din Legea 18/1991 republicată (construcții care se pot realiza numai în baza și cu respectarea A.C., emisă în condițiile legislației în vigoare), pe terenuri agricole din extravilan, pe

cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

**(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1),** pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

**a)** care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;

**b)** care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;

**c)** care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazine, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;

**d)** de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

**e)** anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**f)** specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;

**g)** cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;

**h)** pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;

**i)** infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

**(3)** Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.

**(4)** Culturile energetice nonagricole se pot înființa numai pe terenurile arabile, de clasa a IV-a - a V-a de calitate, stabilită de către oficiile de studii pedologice și agrochimice. Distanța minimă la care se amplasează aceste culturi față de celelalte culturi agricole învecinate este egală cu cel puțin înălțimea culturii energetice ajunse la maturitate.

**(5)** Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilan, precum și a terenurilor silvice se face cu plata tarifelor prevăzute în anexele nr. 1 și 2 la prezenta lege de către beneficiari. Din aceste tarife se constituie Fondul de ameliorare a fondului funciar, aflat la dispoziția Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, respectiv a Ministerului Apelor și Pădurilor.

**(6)** Prin excepție de la alin. (5) nu se datorează tarifele prevăzute în anexele nr. 1 și 2 pentru:

**a)** amplasarea construcțiilor care servesc activităților agricole, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, lucrările de îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, canalizare, realizarea surselor de apă potabilă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, obiective meteorologice, obiective de investiții de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

**b)** în cazul perimetrelor agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.

**(7)** De asemenea, se exceptează de la plata tarifelor prevăzute în anexele nr. 1 și 2 perimetrele agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.

**(8)** Soldul Fondului de ameliorare a fondului funciar constituit potrivit legii, rămas neutilizat la finele anului, se reportează în anul următor și se utilizează cu aceeași destinație.

**(9)** În situația în care se realizează amenajări piscicole/amenajări piscicole prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan, se aplică procedura cu privire la scoaterea din circuitul agricol a terenurilor, cu plata tarifului la Fondul de ameliorare a fondului funciar.

## **Art. 92**

**(1)** Introducerea în intravilanul unităților administrativ-teritoriale a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu plata tarifului datorat la Fondul de ameliorare a fondului funciar, calculat conform anexei nr. 1.

**(2)** Prin excepție de la alin. (1) tariful nu se plătește pentru introducerea în intravilanul unităților administrativ-teritoriale:

**a)** a terenurilor agricole din extravilan ai căror beneficiari sunt autoritățile și instituțiile administrației publice, prin Planul urbanistic general/Planul urbanistic zonal;

**b)** a terenurilor agricole din extravilan în vederea amplasării construcțiilor care servesc activităților și/sau serviciilor conexe, obiectivelor de investiții realizate din fonduri europene, din domeniul agriculturii și/ori industriei alimentare, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, lucrărilor de îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, canalizare, realizarea surselor de apă potabilă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, obiective meteorologice, obiective de investiții de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

**c)** a perimetrelor agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.

**(3)** Plata tarifului prevăzut la alin. (1) se face în baza notei de calcul emise de către direcțiile pentru agricultură județene și a documentației necesare pentru obținerea avizului prealabil privind clasa de calitate, emis de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

**Art. 93. -** Aplicare.

**(1)** Scoaterea temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilanul unităților administrativ-teritoriale, în vederea amplasării construcțiilor prevăzute la art. 92 alin. (2) și (3), se aprobă pentru o perioadă de 2 ani, cu obligația ca beneficiarul aprobării să achite jumătate din tariful prevăzut în anexa nr. 1.

**(2)** Perioada aprobată la alin. (1) pentru scoaterea temporară din circuitul agricol se poate prelungi cu încă 2 ani din motive temeinic justificate de către beneficiari, cu plata tarifului prevăzut la alin. (1).

**(3)** Beneficiarii aprobării au obligația de a reda terenurile în circuitul agricol, la clasa de calitate și categoria de folosință avute anterior aprobării, în termen de un an de la expirarea perioadei de scoatere temporară din circuitul agricol.

**(4)** În cazul în care beneficiarul aprobării scoaterii temporare din circuitul agricol nu execută lucrările de calitate și la termenul prevăzut la alin. (3), în baza constatării situației de fapt, direcția pentru agricultură județeană dispune să se execute lucrările de redare, cu cheltuieli din tariful depus.

**(5)** Redarea sau introducerea în circuitul agricol a terenurilor situate în extravilan, inclusiv a terenurilor situate în extravilan prevăzute la art. 101 alin. (1), se aprobă prin decizie emisă de către direcțiile pentru agricultură județene, în baza studiului pedologic și agrochimic și a procesului-verbal de constatare a situației din teren.

**(6)** În cazul terenurilor cu destinație specială prevăzute la art. 2 lit. e), redarea sau introducerea în circuitul agricol a acestora se aprobă prin decizie emisă de către direcția de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în baza avizului Ministerului Apărării Naționale, a studiului pedologic și agrochimic și a procesului-verbal de constatare a situației din teren.

**(7)** Redarea în circuitul agricol a terenurilor cu suprafețele ce depășesc 100 ha se aprobă prin hotărâre a Guvernului, inițiată de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

**(8)** În cazul terenurilor din perimetrul rezervațiilor ocupate cu amenajări piscicole, redarea sau introducerea în circuitul agricol a acestora se aprobă prin decizie emisă de către direcția de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în baza hotărârii consiliului județean în raza căruia se află amenajarea piscicolă, a acordului administratorului rezervației emis în condițiile legii, a studiului pedologic și agrochimic și a procesului-verbal de constatare a situației din teren.

**(9)** În cazul terenurilor ocupate cu amenajări piscicole care fac obiectul unui contract încheiat în temeiul dispozițiilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 23/2008 privind pescuitul și acvacultura, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 317/2009, cu modificările și completările ulterioare, redarea sau introducerea în circuitul agricol a acestora se aprobă prin decizie emisă de către direcția de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în baza avizului Agenției Naționale pentru Pescuit și Acvacultură, a studiului pedologic și agrochimic și a procesului-verbal de constatare a situației din teren.

**(10)** Prevederile alin. (9) se aplică și în cazul redării sau introducerii în circuitul agricol a terenurilor ocupate cu amenajări piscicole deținute de către Agenția Națională pentru Pescuit și Acvacultură.

**Art. 93<sup>1</sup>. (1)** Tariful achitat la Fondul de ameliorare a fondului funciar pentru aprobarea scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilan nu se restituie.

**(2)** Prin excepție, tariful achitat la Fondul de ameliorare a fondului funciar se restituie, fără dobândă, în următoarele cazuri:

**a)** autoritățile competente nu au emis decizia pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol;

**b)** autoritățile competente nu au emis avizul prealabil privind clasa de calitate;

**c)** autoritățile competente nu au adoptat hotărârea de aprobare a introducerii terenului în intravilan sau nu au emis autorizația de construire, cu obligația redării terenului în circuitul agricol;

**d)** Guvernul nu a adoptat hotărârea privind scoaterea din circuitul agricol.

**Art. 94. -** Aplicare.

Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilan pentru amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 92 alin. (2) și (3) se aprobă după cum urmează:

**a)** prin decizie a directorului direcției pentru agricultură județene, pentru terenurile agricole de până la 1 ha, inclusiv;

**b)** prin decizie a directorului direcției pentru agricultură județene, pentru terenurile agricole în suprafață de până la 100 ha, inclusiv, cu avizul structurii de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale;

**c)** prin hotărâre a Guvernului, pentru terenurile agricole a căror suprafață depășește 100 ha, inițiată de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

**Art. 95. -** Folosirea definitivă sau folosirea temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât silvice se aprobă de organul silvic județean, până la 1 ha, de Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, pentru terenurile în suprafață de până la 100 ha, și de Guvern, pentru cele ce depășesc această suprafață.

**Art. 96. -**

**(1)** Aprobarea prevăzută la art. 94 și 95 este condiționată de acordul prealabil al deținătorilor de terenuri. De asemenea, pentru obținerea aprobării prevăzute la art. 94 lit. b) și c) și art. 95 este necesar avizul organelor agricole sau silvice județene și al municipiului București, după caz.

**(2)** Refuzul nejustificat al deținătorului terenului de a-și da acordul prevăzut la alin. (1) va putea fi soluționat de instanța de judecată, hotărârea acesteia înlocuind consimțământul celui în cauză.

**Art. 97. -** La aprobare de către Guvern se va prezenta în mod obligatoriu și avizul Ministerului Agriculturii și Alimentației, pentru terenurile agricole și al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, pentru terenurile forestiere și cu ape și, dacă este cazul, al Ministerului Culturii, pentru ocrotirea monumentelor.

**Art. 98. -** Intravilanul localităților este cel existent la data de 1 ianuarie 1990, evidențiat în cadastrul funciar; el poate fi modificat numai în condițiile legii.

**Art. 99. -** Terenurile din albiile abandonate ale cursurilor de apă, devenite disponibile în urma lucrărilor de regularizare, vor fi amenajate pentru producția agricolă,

piscicolă sau, după caz, silvică, o dată cu lucrările de bază executate de titularii acestora.

**Art. 100. - (1)** Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri agricole și forestiere sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora.

**(2)** Depozitarea se poate face numai cu acordul proprietarilor terenurilor. Aceștia nu pot fi obligați la nici o plată pentru sporul de valoare astfel obținut și nici nu pot pretinde despăgubiri pentru perioada de nefolosire a terenului.

**(3)** Autoritatea publică centrală care răspunde de agricultură și dezvoltare rurală și autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură desemnează specialiști împuterniciți cu evidența și monitorizarea depozitării și folosirii stratului de sol fertil prevăzut la alin. (1).

**Art. 101. -**

**(1)** Titularii lucrărilor de investiții sau de producție, care dețin terenuri scoase definitiv din circuitul agricol, pe care nu le mai folosesc în procesul de producție, cum sunt cele rămase în urma excavării de materii prime - cărbune, caolin, argilă, pietriș - de la sondele abandonate și altele asemenea, sunt obligați să ia măsurile necesare de amenajare și de nivelare, dându-le o folosință agricolă, iar dacă aceasta nu este posibil, o folosință piscicolă sau silvică, în termen de până la 2 ani de la încheierea procesului de producție.

**(2)** Beneficiarilor lucrărilor prevăzute la alin. (1) nu li se va mai aproba scoaterea din producția agricolă sau silvică a altor terenuri, dacă nu s-au conformat dispozițiilor din acest articol.

**(3)** Execuția acestor lucrări se face de unități specializate ale Ministerului Agriculturii și Alimentației și ale Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, din fondurile prevăzute de beneficiari, în condițiile legii.

**Art. 102. - (1)** Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații - șosele, căi ferate -, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole.

**(2)** Aprobarea ocupării terenurilor în astfel de cazuri se dă de către oficiul de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol, județean sau al municipiului București, după caz, indiferent de mărimea suprafeței necesare, pe baza acordului deținătorilor și cu plata despăgubirilor convenite.

**(3)** Aprobarea în alte condiții decât cele prevăzute la alin. (1) se dă de organele prevăzute la art. 94 și 95.

**Art. 103. - (1)** Ocuparea terenurilor necesare remedierii deranjamentelor în caz de avarii și executarea unor lucrări de întreținere la obiectivele prevăzute la art. 102, care au caracter urgent și care se execută într-o perioadă de până la 30 de zile, se vor face pe baza acordului prealabil al deținătorilor de terenuri sau, în caz de refuz, cu aprobarea prefecturii județului.

**(2)** În toate cazurile, deținătorii de terenuri au dreptul la despăgubire pentru daunele cauzate.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

De asemenea autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă exclusiv pentru construcțiile speciale, căile ferate, infrastructura rutieră, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările de gospodărire a apelor, realizarea de surse de apă, infrastructura aferentă rețelelor de comunicații, centrale și capacități energetice pentru producerea de energie din surse regenerabile (microhidrocentrale).

Rețele tehnico – edilitare se amplasează, de regulă, grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație – legea numărul 18/1991.

Construcții care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan – saivane, adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor și a utilajelor agricole, sere, etc, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu – OUG 195/2005;

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- construcții de locuințe , garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.
- pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, **doar construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.**

### **RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE.**

- se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale comunei;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- realizarea drumurilor noi propuse;
- realizare și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, trebuie realizată în limitele teritoriului administrativ al Comunei Maldarești și conform cu legislația în vigoare.

**Definiție**

Totalitatea padurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultura, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor paraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-iesiri efectuate în condițiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier național.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (Codul silvic Legea nr. 46 din 19 martie 2008).

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, cu dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră și numai cu avizul administrației publice de specialitate.

Lucrări de **utilitate publică de interes național** și local prevăzute de Legea 46/2008 – codul Silvic.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă.

**În mod excepțional**, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, sosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice -cu, sau fără defrisarea pădurii –se aprobă potrivit legii 46/2008 – codul Silvic.

În scopul protejării suprafețelor împădurite cu valoare dendrologică și peisagistică deosebită, este recomandabil ca lucrările să se execute cu defrisări minime și cu măsuri de protecție împotriva riscurilor tehnologice (incendii, poluare).

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate silvice, păstrăvării, lucrări de consolidare a terenurilor, etc.).

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de legea 46/2008 – codul Silvic.

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

**NOTĂ:**

Având în vedere că pădurile sunt în extravilan, pentru realizarea de construcții în pădure (- ART. 37\*) (1), litera b) și c), se parcurg următoarele etape:



- Solicitare Certificat de Urbanism pentru scoatere din circuitul forestier a suprafeței respective;
- PUZ pentru introducere teren în intravilan a suprafeței scoase din fondul forestier;
- Solicitud Certificat de Urbanism pentru construire, având în vedere că terenul este introdus în intravilan și se poate construi conform Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

Prescripții generale pentru utilizările admise, admise cu condiționări și interzise, preluate din Codul silvic – Legea 46/2008.

- ART. 7

#### **(4) Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.**

- ART. 37\*) (1) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:

- a) necesare explorării și exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale;
- b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local. În înțelesul prezentei legi, categoria obiective sociale nu include locuințele individuale și ansamblurile rezidențiale edificate în fondul forestier proprietate publică;
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- d) obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii";
- e) rețele de surse de apă potabilă și canalizare, rețele și sisteme de comunicații, precum și drumuri de interes județean și local;
- f) repararea și întreținerea rețelelor de transport petrol, gaze naturale și energie electrică.

(2) Amplasarea obiectivelor prevăzute la alin. (1) lit. c) se face cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:

- a) construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;
- b) suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 mp.

(3) Compensarea prevăzută la alin. (1) se realizează fizic cu un teren care are de cinci ori valoarea terenului care se scoate definitiv din fondul forestier, iar suprafața terenului dat în compensare nu poate fi mai mică decât de trei ori suprafața terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier. (4) Terenurile cu care se realizează compensarea prevăzută la alin. (1) trebuie să fie numai din afara fondului forestier național, dar limitrofe acestuia, apte de a fi împădurite. În situația în care suprafața minimă a unui teren cu care se realizează compensarea este mai mare de 20 ha, acesta poate să nu fie limitrof fondului forestier, dar trebuie să fie compact. Nu se poate realiza compensarea cu terenuri situate în zona alpină și subalpină.

(5) Pentru terenurile prevăzute la alin. (4) sunt obligatorii înscrierea în amenajamentele silvice și asigurarea administrării sau serviciilor silvice în termen de 30 de zile de la data aprobării scoaterii definitive din fondul forestier, precum și împădurirea în maximum două sezoane de vegetație. (6) Nu se admite compensarea cu terenuri limitrofe perdelor forestiere de protecție. (7) În județele în care suprafața fondului forestier este sub 16% din suprafața județului, compensarea se realizează numai cu terenuri din cadrul aceluiași județ. (8) Terenurile scoase definitiv din fondul forestier și terenurile primite în compensare dobândesc situația juridică a terenurilor pe care le înlocuiesc.

#### Art. 38

(1) Terenurile scoase definitiv din fondul forestier național devin proprietatea beneficiarului în momentul efectuării operațiunii de predare-primire și dobândesc destinația pe care acesta a solicitat-o și care i-a fost aprobată.

(2) Se exceptează de la prevederile art. 37 terenurile aflate în perimetrul fâșiei de protecție a frontierei de stat, care fac parte din domeniul public și care, prin natura lor, sunt destinate protecției și întreținerii liniei de frontieră.

(3) Schimbarea destinației obiectivului construit pe terenul care a făcut obiectul scoaterii definitive din fondul forestier național mai devreme de 5 ani determină abrogarea ordinului ministrului sau hotărârii Guvernului de aprobare și aducere la starea inițială a terenului scos din fondul forestier pe cheltuiala beneficiarului aprobării.

- ART. 40 Solicitățile de scoatere definitivă sau de ocupare temporară de terenuri din fondul forestier, în condițiile prevăzute la art. 36 - 39, cu acordul proprietarului și avizate favorabil de ocolul silvic care asigură administrarea, precum și serviciile silvice, după caz, de Regia Națională a Pădurilor - Romsilva, în cazul terenurilor din fondul forestier proprietate publică a statului, și de subunitățile teritoriale de specialitate ale autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, se aprobă de:

a) conducătorul autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, pentru suprafețe de până la 10 ha, cu posibilitatea delegării de competență conducătorilor subunităților teritoriale de specialitate ale autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, până la suprafața de 1 ha;

b) Guvern, la propunerea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, pentru suprafețe de peste 10 ha.

Art. 46 (1) Pentru realizarea schimbului de terenuri în situațiile în care unul dintre terenuri este proprietate publică a statului, schimbul trebuie să îndeplinească cel puțin una dintre următoarele condiții:

a) să conducă la eliminarea de enclave din fondul forestier proprietate publică a statului;

b) să determine comasarea terenurilor forestiere proprietate publică a statului;

c) să asigure majorarea suprafețelor împădurite din zonele deficitare în păduri.

(2) Schimbul de terenuri prevăzut la alin. (1) se inițiază de administratorul pădurilor proprietate publică a statului și se aprobă prin ordin al conducătorului autorității publice centrale care răspunde de silvicultură.

(3) Schimbul de terenuri se poate realiza numai în cadrul aceluiași județ, cu excepția cazurilor în care intră în fondul forestier terenuri cu destinație agricolă din zonele deficitare în păduri.

(4)Schimbul se realizează numai cu fond forestier, cu excepția situațiilor prevăzute la alin. (1) lit. a) și c), în care schimbul se poate face cu terenuri cu altă destinație.

Art. 47

(1)Schimbarea categoriei de folosință silvică a terenurilor cu destinație forestieră, pe perioada de aplicare a amenajamentului silvic, în altă categorie de folosință silvică se aprobă prin ordin al conducătorului autorității publice centrale care răspunde de silvicultură.

(2)Schimbarea categoriei de folosință silvică a terenurilor cu destinație forestieră de la folosința "pădure" la altă categorie de folosință silvică se face cu plata unei taxe echivalente cu taxa de scoatere definitivă din fondul forestier, care se virează în fondul de ameliorare a fondului funciar cu destinație silvică.

Art. 54

(1)Accesul public în pădure este permis numai în zone amenajate și pe trasee marcate în acest sens.

(2)Accesul public în pădure cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau moped este interzis, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism, care se pot practica numai cu acordul proprietarului sau al administratorului pădurilor proprietate publică a statului.

Art. 83

(1)Mărirea gradului de accesibilizare a fondului forestier constituie o condiție de bază a gestionării durabile a pădurilor.

(2)Drumurile forestiere sunt căi de transport tehnologic, de utilitate privată, utilizate pentru: gospodărirea pădurilor, desfășurarea activităților de vânătoare și pescuit sportiv, intervenții în caz de avarii, calamități sau dezastre, fiind închise circulației publice, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism care se pot practica numai cu acordul proprietarului, iar în cazul pădurilor proprietate publică a statului, cu acordul administratorului acestora.

(3)Condițiile de acces se afișează pe indicatoare specifice, la intrarea pe drumul forestier. (4)Pentru construirea drumurilor forestiere nu este necesară obținerea autorizației de construire.

Art. 84

Execuția drumurilor forestiere se aprobă pe baza avizelor acordate de autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură, după cum urmează:

a)pentru drumurile forestiere care se realizează în pădurile proprietate publică a statului, de administratorul acestora;

b)pentru drumurile forestiere care se realizează în pădurile proprietate publică și privată a unităților administrativ-teritoriale, de unitatea administrativ-teritorială proprietară a terenului; c)pentru drumurile forestiere care se realizează în pădurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de proprietar.

Art. 85

(1)Proiectarea și construcția drumurilor forestiere se realizează pe baza principiilor care respectă încadrarea în peisaj și nu afectează calitatea apei, a solului și a habitatelor. (2)Proiectarea de drumuri forestiere se realizează de persoane fizice sau juridice atestate de o comisie înființată în acest scop.

(3)Metodologia, criteriile de atestare și comisia de atestare se stabilesc prin ordin al conducătorului autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, cu consultarea asociațiilor profesionale de profil.

(4)Comisia de atestare este compusă din specialiști din cadrul autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, specialiști în cercetare, proiectare și în construcția de drumuri forestiere, specialiști din învățământul superior de profil și reprezentanți ai asociațiilor patronale-profesionale recunoscute la nivel național.

(5)Activitățile de proiectare și de construire a drumurilor forestiere se desfășoară în conformitate cu ghidurile de bune practici și cu normativele aprobate de autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură.

(6)Studiile de fezabilitate pentru dezvoltarea rețelei de drumuri forestiere se realizează în corelare cu cele pentru lucrările de corectare a torenților.

(7)Supravegherea și controlul execuției drumurilor forestiere revin proiectantului, beneficiarului și autorităților de la care s-au obținut avizele.

(8)Recepția lucrărilor privind drumurile forestiere se efectuează de beneficiar și de reprezentanți ai autorităților de la care s-au obținut avizele, în prezența reprezentanților proiectantului și ai constructorului.

Art. 86 Lucrările de corectare a torenților și întreținerea investițiilor efectuate pentru corectarea torenților în fondul forestier se realizează cu fonduri publice, în conformitate cu prevederile Strategiei naționale pentru dezvoltarea fondului forestier național și ale Strategiei naționale de management al riscului la inundații.

Art. 87 Întreținerea și repararea drumurilor forestiere sunt în sarcina proprietarului, respectiv a administratorului, pentru drumurile forestiere aflate în fondul forestier proprietate publică a statului, cu respectarea normativelor sau a ghidurilor de bune practici aprobate prin ordin al conducătorului autorității publice centrale care răspunde de silvicultură.

**Toate celelalte prescripții cuprinse în Articolele 4....16(caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)..... coeficient de utilizare a terenului (CUT)) se stabilesc prin documentațiile de urbanism care vor sta la baza scoaterii terenurilor din fondul forestier necesar realizării de investiții.**

Întocmit ,  
Urb. Bogdan Tudor

Arh. Doina Negoită

## **ANEXA 1**

### **CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Dintre principalele acte legislative specifice sau complementare domeniului, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, amintim :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 50 / 1991 , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în 1997, modificată și completată în 2001;
- Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 258 / 2006 – pentru modificarea și completarea OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordinul 2807/2003–Norme metodologice de clasare a monumentelor istorice inclusiv lista;
- Legea nr. 41/1995 privind protecția patrimoniului național;
- Legea nr.7/ 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43 /1997, privind regimul juridic al drumurilor republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.18/ 1991 privind fondul funciar, republicat în 1998 cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Administrativ al administrației publice locale aprobat prin OG 57/2019;
- Legea nr.33/ 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare (legea nr. 587/2002);
- Ordinul comun 1184 / RT / 09. 2000 și M.L.P.A.T. nr. 201 / N / 09 /2000
- Legea nr. 203/16.05.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea , dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Legea 363/26.09.2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – rețele de transport;
- Legea nr.55/16.03.2006 privind siguranța feroviară;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 426/2001 privind aprobarea OG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Hotărârea nr. 817/14.07.2005 privind aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;
- HGR nr.525/ 1996 (republicată în 27.11.2002) privind aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea 453/18.07.2001 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordonanța nr. 27/27.08.2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordonanța de urgență nr. 214/04.12.2008 pentru modificarea și completarea Legii

50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Codul silvic Legea nr. 46 din 19 martie 2008 :- ART. 7 alin.(4) , ART. 37 (1) , (2), ART. 40;
- Legea 287/2009 Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare
- OMS 994/2018 privind Normele de protecție sanitare;
- Legea 102/2014 privind înființarea cimetirilor.
- Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului , nr. 2701/2010, pentru parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului.
- Lege nr. 351 din 06/07/2001 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități;
- Ordin nr. 13 din 10/03/1999 - pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99;
- Ordonanță de urgență nr.114/17.10.2007 (M.Of. nr.713/22.10.2007) pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului și a Legii 265/2006;
- HG nr. 1076/08.07.2004 (M.Of. nr. 707/05.08.2004) privind stabilirea procedurii evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministrului Apelor și Protecției Mediului nr. 995/21.09.2006 (M.Of. nr. 812/03.10.2006) pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul MMGA nr. 117/02.02.2006 (M.Of. nr. 186/27.02.2006) pentru aprobarea anualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 195/22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 241/2003 pentru modificarea anexei la Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul 839/2009 emis de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; modificat prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 119/2009;
- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2828/2015 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată.
- Ordonanța de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată și actualizată) aprobată cu Legea 89/1999, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;
- Ordinul M.T. nr. 158/16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico- economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți.
- Ordinul comun 1184 / RT / 09. 2000 și M.L.P.A.T. nr. 201 / N / 09 /2000
- Ordinul ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

-Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare.

## **ANEXĂ 2**

### **DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI MALDAREȘTI**

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt 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.
- ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în orașe și municipii anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.
- Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- ARIA CONSTRUITĂ = Aria secțiunii orizontale a clădirii la cota +0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum și treptele și terasele neacoperite.
- ARIA DESFĂȘURATĂ = Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind nivelurile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80m).
- Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

- CONSTRUCȚII PROVIZORII- construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră conventional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- 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, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.
- COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri conventionale înălțimea maximă admisă în planul fatadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornise sau limita superioară a parapetului terasei.
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse iesindurile în consolă în afara planului fatadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelor.
- SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinite, școli, licee, biblioteci de cartier etc.
- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem nonprofit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
- TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).
- 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 căroră se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

- TERITORIU EXTRAVILAN = suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

- UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având 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, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până 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 indicatorii urbanistici. În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounită teritorială de referință (MUTR).

- 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.

- ZONA DE PROTECȚIE = suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.).

- ZONA PROTEJATĂ = suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie.

- ZONA DE PROTECȚIE = Teritoriul delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale, în jurul unor monumente istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice, etc.) în vederea unor acțiuni de protecție, conservare și punere în valoare a acestora.