

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 funcționale si unități teritoriale

Capitolul 6 - Structura Regulamentului local

Titlul II - REGLEMENTĂRI COMUNE

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

Capitolul 2 - Zone de siguranță si 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 SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 2 - ZONA DE LOCUIT

LOCUINȚE DE TIP URBAN (Semiurban) , RURAL cu regim de înălțime redus și foarte redus CU ANEXE GOSPODĂREȘTI SI 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 SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 3 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

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 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 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 6 - 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 7 - 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 8 - 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 9 - 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 10 - ZONA PENTRU DESTINATIE SPECIALA

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 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 12 - 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 13 - 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 Nicolae Balcescu este asezata pe Valea Topologului la aproximativ 9 km de varsarea acestuia in Olt, la 50 de km de orasul Pitesti si 23 de km de Ramnicu Valcea. In urma legii 2/1968 privind organizarea administrativa a teritoriului Romaniei, cele doua comune vecine de pe Valea Topologului, Stoiceni si Balcesti, au fost unite formand, o asezare mai mare, care poarta numele marelui istoric si revolutionar pasoptist, Nicolae Balcescu.

Ca unitate administrativ-teritoriala comuna Nicolae Balcescu cuprinde acum 17 sate:

- | | |
|-------------------|-----------------|
| - Corbii din Vale | - Predesti |
| - Rotarasti | - Ginerica |
| - Valea Balceasca | - Popesti |
| - Galtofani | - Tufani |
| - Valea Viei | - Schitu |
| - Serbaneasa | - Linia Hanului |
| - Dosu Raului | - Banesti |
| - Mangureni | - Plesoiu |
| - Mazararu | |

Din punct de vedere al asezarii fizico-geografice, comuna Nicolae Balcescu este situata in N.V. Platformei Cotmeana, o importanta unitate geomorfologica a tarii, situata intre Olt si Topolog in partea de vest si Arges in partea de est.

Relieful comunei Nicolae Balcescu este de mica altitudine, localitatea aflandu-se in partea de nord-vest a judetului, unde regasim un relief predominant de ses si deal alcatuit din ultimile prelungiri ale Piemontului Getic.

Teritoriul comunei este situat spre zona de tranzitie a platformei Cotmeana spre Olt.

Pe teritoriul comunei se deosebesc doua unitati geomorfologice bine distincte:

- Lunca Topologului
- Dealurile limitrofe

Lunca Topologului are o inaltime mai mica in amonte si se largeste treptat spre aval, fara insa a trece de 2.5 km. Lunca este mult mai ingusta pe partea stanga si mai larga pe dreapta Topologului.

Trecerile dintre lunca si dealuri se fac prin versanti abrupti cu pante variind intre 20 – 60%, care sunt in cea mai mare parte impadurite.

Dintre dealuri amintim:

- Dealul Mic, in partea de vest;
- Dealul Balcestilor, in prelungirea primului;
- Dealul Voiculestilor;
- Dealul Boului;
- Dealul Gruului.

Toate se afla pe partea dreapta a Topologului. Ele sunt, de fapt ultimele prelungiri ale Dealului Negru.

Pe stanga Topologului se gasesc: Dealul Corbilor si versantul dealului Stoilestilor. Inaltimile acestor dealuri nu sunt mai mari de 500 m.

Suprafata localitatii este de 7.694 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. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limita teritoriului administrativ al comunei Nicolae Balcescu.

1.3. Intravilanul propus conform planșei de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic General va fi înregistrat la Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate imobiliară Valcea Suprafața intravilanului Comunei Nicolae Balcescu la data elaborării PUG-ului este de 913,10 ha.

1.4. Zonificarea funcțională a Comunei Nicolae Balcescu este materializată 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 s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul zonei 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 Nicolae Balcescu. 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 Nicolae Balcescu.

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 imprimate 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 și 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 Vâlcea (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 si 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. si 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 nr. 350/2001 actualizată).

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE

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, Grădiniță, spații comerciale, servicii, locuințe colective și individuale, etc).
- **L - ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.** Locuințe individuale pe lot cu regim foarte redus de înălțime max. P+2E de tip rural și semiurban cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă și locuințe colective cu regim redus de înălțime P+2E.
- **Lia** – subzona locuințelor individuale de tip rural și semiurban cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă situată în interiorul zonei protejate a monumentelor istorice – regim de înălțime S+P+1E+M;
- **Lib** - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă situată în afara zonei protejate – regim de înălțime max. S+P+1E+M;
- **Lic** - subzona locuințelor individuale și funcțiunilor complementare locuirii (servicii, Instituții publice, dotări publice de mică capacitate, agroturism, etc.), regim de înălțime max. P+2E+M.
- **Lid** – subzona locuințelor individuale de tip rural și semiurban 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;
- **Lc** - subzona locuințelor colective situate în zone preponderent rezidențiale existente - P+2E (Zona centrală);
- **IS - ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR;**
 - **ISi** Institutii publice – învățământ
 - **ISs** institutii publice pentru sanatete
 - **ISa** Institutii publice – administratie
 - **ISc** Institutii pentru servicii si comert
 - **Isr** Zona activităților legate de culte
- **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);
 - **V2** - Spații verzi pentru agrement

- **V3** - Spații verzi – perdele de protecție : protecția cursurilor de apă și a zonelor umede, culoare de protecție față de infrastructura tehnică , plantații - perdele de protecție (destinate cu prioritate ameliorării climatului din vecinătatea zonei industriale).
- **A - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE**
- **Cc - ZONA TRANSPORTURILOR**
- **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
- **G1** - Construcții și amenajări pentru GC ;
- **G2** - Cimitire
- **TE - ZONA ECHIPĂRII EDILITARE**
 - Construcții și amenajări pentru echiparea edilitară;
 - Rețele edilitare
- **DS - ZONA TERENURILOR CU DESTINATIE SPECIALA**
- **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 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 functionale 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 SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI 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 SI 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-științific, 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 Nicolae Balcescu următoarele:

Monumente istorice	Poziție LMI 2015	Categoria
SITUL ARHEOLOGIC DE LA NICOLAE BALCESCU, SAT NICOLAE BALCESCU "MAIDAN-HOTAR"	cod VL-I-S-B-09554	B
asezare "Maidan-Hotar", Epoca bronzului	cod VL-I-m-B-09554.01	B
asezare "Maidan-Hotar", Neolitic	cod VL-I-m-B-09554.02	B
BISERICA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI", SAT MANGURENI	cod VL-II-M-B-09818	B
BISERICA "SF. DUMITRU, SAT PREDESTI, SEC. XVIII	cod VL-II-M-B-09884	B
BISERICA "INTRAREA IN BISERICA" A FOSTULUI SCHIT CORBI (FLUTUREL), SAT SCHITU, 1832-1840	cod VL-II-M-B-09906 VL-II-m-B-09839	B
MUZEUL MEMORIAL "NICOLAE BALCESCU", SAT VALEA BALCEASCA, SEC. XIX-XX	cod VL-II-A-A-09959	A
<u>Conacul Bălceștilor</u> , sat Valea Bălcească, sec. XIX-XX	cod VL-II-m-A-09959.01	A
<u>Parc</u> , sat Valea Balceasca , sec. XIX	cod VL-II-m-A-09959.02	A
<u>Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului"</u> - Galtofani, sat Valea Balceasca, sec. XVIII	cod VL-II-m-A-09959.03	A

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 Nicolae Balcescu 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 nr. 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 mulate de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitiva sau temporara de imprejmui, 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 verificatori 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;
- Circulatia, accese, stationari: drumurile de acces catre monument trebuie sa fie fluente si in buna stare de functionare, indiferent de sezon. Dupa caz trebuie organizate parcare care sa permita accesul carosabil al vizitatorilor;
- Volumele si forma cladirilor, inaltimea permisa, pastrarea caracteristicilor fatadelor valoroase, raport plin – gol, pastrarea formelor acoperisurilor istorice, tamplaria ferestrelor si subimpartirea istorica trebuie pastrata sau refacuta (de evitat profil PVC cu geam termopan);
- Materiale de constructie si aspectul exterior al cladirilor – compatibilitatea materialelor folosite cu cele existente; este interzisa alaturarea materialelor nespecifice si neadecvate fatadelor istorice, probe de culoare prin investigatii premergatoare restaurarii; sunt de evitat culorile stridente aplicate pe fatadele si invelitorile constructiilor invecinate monumentului;
- Cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale straine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc;
- Nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Se interzice vopsirea cladirilor in culori stridente si stralucitoare. Gama cromatica va fi unitara, recomandate fiind nuantele de griuri deschise (alb patinat), bej deschis, materiale naturale – lemn, piatra, caramida aparenta. Pentru locuinte se interzice folosirea placarii cu materiale de tip ALUCOBOND, folosirea in exces a sticlei la fatade (perete cortina), placarile cu ceramica;
- Nu se admit invelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).

CARACTERISTICI

Constructiile cu valoare de patrimoniu au aparut organic, unele dintre ele au generat in jur un tesut prin natura functiunii lor, iar altele au aparut in mijlocul unui tesut existent.

AGRESIUNI

Agresiunile sunt de obicei din categoria constructiilor rezidentiale insotite de anexe. In majoritatea situatiilor acestea nu s-au realizat in baza unei autorizatii de construire.

Agresiunea se manifesta prin poluarea vizuala de natura:

- volumetrica, atunci cand constructia mai noua iese din scara sau are o forma dezordonata (aici se incadreaza si situatiile in care forma acoperisului este nepotrivita);
- a calitatii fatadei sau arhitecturii, atunci cand constructia mai noua are un aspect dizarmonios din p.d.v. al calitatii finisajului, golurilor, calitatii executiei;
- cromatica, atunci cand constructia mai noua este tratata cu materiale lucioase, nepotrivite stridente, inscriptii luminoase, moderniste, texte in relief;
- a aglutinarii dezordonate, cand intr-un spatiu mic apar multe constructii ce creeaza dezordine in campul vizual de perceptie a monumentului;
- a starii constructiilor invecinate, atunci cand constructiile mai noi sunt degradate;

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- locuinte dotate cu utilitatile strict necesare, de standard mediu, compatibile cu tinuta arhitecturala a cladirilor existente;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- unitati comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnica cu conditia ca functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile si sa nu afecteze vegetatia existenta in curti ; nu se vor permite insemne ce țin de publicitatea de marca. Se interzice folosirea inscriptiilor luminoase, stridente, a materialelor perisabile sau a rezolvarilor ce nu sunt caracteristice zonei.

- Servicii de promovare a monumentelor istorice si ansamblurilor arhitecturale (spatii pentru promovare, prezentare si cazare) cu conditia ca functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile si sa nu afecteze vegetatia existenta in curti ; nu se vor permite insemne ce țin de publicitatea de marca.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- constructii provizorii de orice natura, inclusiv chioscuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea lor de montare;

- depozitare en-gros;

- depozitarea pentru vanzarea unor substante inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau institutiile publice;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deseurilor;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ;(exceptia o constituie institutiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor - alunecari de teren, inundatii).

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI 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 zona protejată. Pentru lucrările noi, lotul se consideră construibil dacă are o suprafață minimă de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Asezarea 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 fațadelor 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 există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar fața de limită opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase fața de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu fața 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 fața de limită posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri; în cazul în care pe limită posterioară a parcelei există 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 cornișă 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 cornișă. 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 fațadelor. 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 sită (dranită, sau sindrila), țigla ceramică în culori închise. Se interzic rezolvarile cu tablă profilată tip țigla.

Se acceptă rezolvari 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 rugoase 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, excesele 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 retea 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 Nicolae Balcescu)

- VL-I-S-B-09554 SITUL ARHEOLOGIC DE LA NICOLAE BALCESCU, SAT NICOLAE BALCESCU "MAIDAN-HOTAR"
VL-I-m-B-09554.01 asezare "Maidan-Hotar" , Epoca bronzului
VL-I-m-B-09554.02 asezare "Maidan-Hotar" , Neolitic
- VL- 171628 – 001 BISERICA „INTRAREA IN BISERICA ” – sat N.Balcescu, comuna N.Balcescu
- VL- 171628 – 002 – a SITUL DE LA NICOLAE BALCESCU „LA BISERICA” – sat N.Balcescu, comuna N.Balcescu
- VL- 171628 – 005 LOCUIREA DE LA NICOLAE BALCESCU – CENTRUL SATULUI – sat N.Balcescu, comuna N.Balcescu
- VL- 171628 – 006 DEPOZIT DE SILEXURI DE LA NICOLAE BALCESCU – sat N.Balcescu, comuna N.Balcescu

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 național, cu excepția celor distruse ori dispărute, și siturile clasate în Lista monumentelor istorice, situate suprateran, subteran sau subacvatic, ce cuprind vestigii arheologice: așezări, necropole, structuri, construcții, grupuri de clădiri, precum și terenurile cu potențial arheologic reperat, defnite conform legii;

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Atat in cadrul siturilor arheologice cat si in cadrul zonelor de protectie ale acestora, interventiile sunt admise doar in urma obtinerii avizului favorabil de la DJC Valcea, conform OUG nr. 43/2000.

Săpătura arheologica este operatiunea planificata de punere in practica a unui proiect de cercetare cu obiective bine definite prin lucrari de teren neintruzive / intruzive si controlate, prin care se examineaza, inregistreaza si interpreteaza patrimoniul arheologic dintr-o zona delimitata

sau sit, aflate intr-un teren ori sub luciul unei ape. Datele inregistrate, patrimoniul mobil recoltat si patrimoniul mobil rezultat prin sapatura sunt studiate, rezultatul fiind publicat in detaliu.

Scopul sapaturii arheologice este de a examina patrimoniul arheologic dintr-o anumita zona sau sit, in contextul impus de obiectivele cercetarii, cu scopul de a intelege mai bine o inregistrare anterioara a acelui patrimoniu (realizata prin evaluare teoretica sau de teren), de a analiza si a interpreta rezultatele si de a le disemina cat mai larg posibil.

Sapatura arheologica poate fi necesara:

- in cadrul unui proiect de cercetare arheologica ce nu este generat de o amenintare specifica la adresa patrimoniului arheologic;
- ca parte a unui Studiu de Impact asupra Mediului;
- ca raspuns la o viitoare interventie asupra solului care reprezinta o amenintare la adresa potentialului arheologic a unei zone delimitate sau a unui sit arheologic;
- ca parte a unui proces de amenajare a teritoriului (in cadrul legal stabilit de documentatiile de urbanism nationale, regionale, locale si/sau in stadiul elaborarii acestora);
- in cazul unor procese naturale, lucrari de agricultura, lucrari forestiere, lucrari de imbunatatiri funciare, lucrari de utilitate publica si a altor tipuri de lucrari prevazute de legislatia in vigoare;
- in cazul necesitatii elaborarii de planuri de dezvoltare initiale la nivel privat, local, regional, national sau international.

In zonele in care sunt semnalate descoperiri arheologice, dar din cauza informatiilor reduse si reperelor imprecise nu s-a putut identifica locul acestora, se va solicita **„supraveghere arheologica”**, pentru toate lucrarile care afecteaza solul, indiferent de caracter – privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodaresc, utilitar sau agricol.

Supravegherea arheologica inregistreaza patrimoniul arheologic descoperit pe parcursul unor lucrari de investitii publice sau private si poate propune, daca este necesar, punerea in practica a unui proiect de sapatura arheologica.

Supravegherea arheologica este operatiunea planificata, limitata in timp, nedistructiva si/sau intruziva ce are drept scop observarea, inregistrarea datelor si cercetarea ce se desfasoara in acelasi timp cu alte lucrari 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 autorizației de construire este precedat de Certificatul de Urbanism, emis pe baza Planului Urbanistic General, și enumeră toate aprobările și avizele necesare pentru autorizația de construire, printre care și a Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, dacă amplasamentul se află în zonă cu patrimoniu arheologic.

Conform O.G. 43/2000, în cazul siturilor arheologice reperate, Direcția Județeană de Cultură solicită obținerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică („procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat 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 construcții (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 comunicație, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane și subacvatice, excavări, exploatări de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri

funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și orice alte lucrări care afectează suprafața a solului și subsolul, în zonele cu patrimoniu arheologic reperat, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităților și indiferent de forma de proprietate a terenului”).

Pe baza raportului și recomandările arheologului, și a descoperirilor Direcția Județeană de Cultură, cu avizul Comisiei Naționale de Arheologie (obținut de Direcție) emite sau nu Certificatul de descărcare de sarcină arheologică, pe baza căruia administrația locală emite autorizația 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 strazi.

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 ordonante, în vederea cercetării și protejării patrimoniului arheologic, precum și asigurării măsurilor de protecție și pază 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 sapaturilor 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 sapaturii 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

ART. 2

(1) 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).

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, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care 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. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita

suprafeții unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

(2) 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 o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

1. Ferme de cabaline pana la 20 de capete: 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, pana la 50 capete: 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
7. Ferme de păsări, pana la 1000 de capete: 50 m
8. Ferme de păsări, între 1001-5.000 de capete: 200 m
9. Ferme de pasari, între 5001-10000 de capete: 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 si 1500 de capete: 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1500 de capete: 200 m
13. Ferme de porci, pana 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, clinici 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, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile 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 200 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 si a apelor uzate menajere cu bazine deschise: 300m
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 10000 litri:	50 m
45. Depozitele de fier vechi, carbuni și ateliere de tăiat lemne:	100 m
46. Bocse (traditionale) pentru producerea de carbune (mangal)	1000 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 exploatarele agrozootehnice prevazute la alin. (1) pct. 1-20, platformele de depozitare a gunoierului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vegine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută la art. 15 alin. (2¹), și exploatare 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 la alin. (1) și activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București 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.

ART. 14

Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

ART. 15

(1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată 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 și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

(3) În imobilele cu mai multe locuințe din mediul urban este obligatorie asigurarea colectării dejecțiilor și menținerea curățeniei în spațiile comune de către proprietarii de animale de companie.

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 de profunzime (izvoare captate 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 legale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie

să fie prevăzută cu panta de scurgere pentru prevenirea bălțirii 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

Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. 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 1,5 m, 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, în avalul deversării, apele receptorului să se încadreze conform normelor în prevederile standardului de calitate a apelor de suprafață, după categoria de folosință.

(3) La proiectarea și realizarea sistemelor de canalizare și epurare se va face și studiul de impact asupra sănătății publice, în situația în care vor fi amplasate în intravilanul localității și nu respectă distanța 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 deșeuri 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 si executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât si pentru PUZ-urile necesare conform reglementărilor aprobate.

Se instituie perimetre de protecție hidro-geologică si zone de protecție sanitară (cu regim sever si de restricție) la sursele si instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente si 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 si 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 freactice 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 detinatorii acestora, dar cu interzicerea:

- a) utilizării îngrasamintelor naturale si chimice;
- b) utilizării substantelor fitosanitare;
- c) irigării cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d) amplasării grajdurilor si cotelor de animale si a depozitării de gunoi animalier;
- e) pasunatului si însilozării nutreturilor;
- f) amplasării de sere si de iazuri piscicole.

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

Bazinele vidanjabile etanse 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 si dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit,

parcuri de odihnă si recreere, instituțiile social-culturale si medicale, precum si unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

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

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

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

- lățimea zonei de protecție si 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 si de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/2007, modificat si completat cu Ordinul ANRE nr.49/2007);*

- pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stlpilelor si 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.

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 împrejmuirea 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 împrejmuirea 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 si 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 si 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.

Aceste degradări au fie cauze naturale fie umane : alunecări de teren, eroziuni de adâncime , eroziuni de maluri , degradări de pajiști , despăduriri , agro- tehnică defectuoasă, lipsă de grijă în întreținere ect.

O serie de factori cu potential declansator al fenomenelor de risc, prezenti pe teritoriul comunei Nicolae Balcescu, judetul Valcea, sunt :

- adancirea albiilor raului Topolog si paraielor;

- panta limita a malurilor formata in conditi morfo-climatice si de vegetatie ale zonei;
- prezenta rocilor nisipoase si cu structura friabila si apa freatica de la baza cuverturii, ce se scurge la zi in malurile raului, duce la produceri de rupturi ale malurilor in zonele neprotejate.

TSE – TERENURI CU RESURSE NATURALE

DESTINAȚIA TERENURILOR

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

În zonele cu resurse ale subsolului identificate, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare și a celor de protecție ale acestora, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru resurse Minerale.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

Se permite numai autorizarea lucrărilor de construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Orice fel de lucrări cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliile Județene sau Consiliile Locale, după caz cu avizul organelor de stat specializate.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

În Planșa de Reglementări Urbanistice sunt identificate zonele cu resurse naturale ale subsolului, perimetru de exploatare și protecție, cât și pilierul de siguranță, pentru instituirea prin regulament a interdicției de construire.

Construcțiile din afara perimetrelor de protecție sau a pilierului de siguranță se vor autoriza cu condiția unor măsuri suplimentare de protecție.

În acest scop sunt necesare studii de specialitate pentru identificarea degradării terenurilor, (modificarea structurii geomorfologice, distrugerea echilibrului fizic și hidrogeologic al rocilor, surpări, scufundări, precum și poluarea complexă (apă, aer, sol), datorată depozitelor de steril).

TH – TERENURI CU RESURSE DE APĂ

DESTINAȚIA TERENURILOR

Albia minoră este suprafața 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 porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a cursurilor de apă.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și a captărilor de apă.

ARTICOLUL 4 - TERENURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE

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

Modul de folosință a terenurilor va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru albia minoră a cursurilor de apă, suprafața lacurilor naturale sau a bălților, suprafața lacurilor de acumulare, suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore de canale și derivații la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și pentru construcții hidrotehnice, lucrări de apărare împotriva inundațiilor, captări de apă.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

a) Latimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Latimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă indiguite (m)			

toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m

b) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

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

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

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

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

e) Latimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite: - 3 m.

f) Baraje și lucrări anexe la baraje:

Latimea zonei de protecție (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale: 20 m in jurul acestora

- instalatii de determinare automata a calitatii apei,
construcții și instalații hidrometrice 2 m in jurul acestora

- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor: 1 m in jurul acestora

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

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

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

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

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

TP - ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA SI ZONE NATURALE PROTEJATE

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente natural rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații natural, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii, etc.

Pe teritoriul comunei Nicolae Balcescu întâlnim zone protejate:

Situl ROSCI0354 Platforma Cotmeana a fost desemnat în conformitate cu Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 2.387/2011 pentru modificarea Ordinului ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice NATURA 2000, publicat în Monitorul Oficial nr. 846 bis/ 29 noiembrie 2011.

Situl Natura 2000: ROSCI0354 Platforma Cotmeana a fost desemnat pentru conservarea a 9 habitate și 4 specii de importanță comunitară

Zona cu valoare peisagistică este o arie natural protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje natural unicate sau rare.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. , depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul Agenției de Protecție a Mediului, cât și acordul administratorului ariei natural protejate.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI PERMISE

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii 18/1991 republicată, și Legii Codului Silvic.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

În zonele naturale protejate de interes național delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul mediului și al administratorului zonei protejate.

Prescripțiile se stabilesc în funcție de regimul de protecție instituit al zonei respective în funcție de tipurile de activități admise în mod tradițional. Aceste prescripții vor fi conținute în avizul organismelor avizatoare (Mediu, administrator zonă protejată, Ministerul turismului).

În zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritățile publice locale, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

ARTICOLUL – UTILIZĂRI INTERZISE

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone de coastă, zone montane sau forestiere, rezervații și parcuri naționale), precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului.

Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile O.G. nr. 195/2005.

Aceste zone protejate sunt delimitate pe Planșa de Reglementări Urbanistice a prezentei documentații de urbanism.

Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție ale monumentelor. Deținătorii de suprafețe terestre și acvatice limitrofe ariilor protejate, monumentelor naturii sau pe ale căror terenuri au fost identificate elemente susceptibile a fi ocrotite, sunt obligați să respecte statutul acestora (O.G. nr. 195/2005).

Comisia de specialitate a Ministerului turismului poate refuza acordarea avizului atunci când prin arhitectura practică, dimensiuni, aspect exterior, se modifică natura și caracterul zonei în care se vor amplasa viitoarele construcții.

Autoritățile administrației publice locale asigură informarea agenților economici, a populației și a turiștilor cu privire la existența în zonă a ariilor protejate, la regulile și restricțiile stabilite, precum și la sancțiunile aplicabile pentru nerespectarea acestora (O.G. nr. 195/2005).

Art. 9. Pe teritoriul PNBV și în vecinătatea acestuia se interzice desfășurarea de activități care generează un impact negativ asupra mediului. Autorizarea activităților, planurilor și proiectelor se face cu acordul APNPV. Comisia Monumentelor Naturii din Academia Română (denumită mai departe CMN) analizează și avizează efectuarea de lucrări și activități susceptibile de a avea impact negativ asupra mediului în PNPV.

Art. 10. Pe terenurile care fac parte din fondul forestier inclus în PNBV se execută numai lucrările prevăzute în amenajamentele silvice, cu respectarea reglementărilor în vigoare privind zonarea funcțională a pădurilor și a PM al PNBV. Aprobarea amenajamentelor silvice se face în urma avizării acestora de către APNBV.

Art. 11. Alte lucrări în afara celor prevăzute în amenajamentele silvice se execută cu acordul APNBV, avizul CMN, precum și aprobarea autorităților publice centrale care răspund de silvicultură și de mediu.

Art. 61. Pe teritoriul PNBV, este interzisă realizarea de orice construcții, cu excepția celor de utilitate publică, care vor deservi activități de cercetare sau de administrare și gospodărire a parcului.

Art. 62. Realizarea de construcții noi cu scop științific, adăposturi necesare administrării și gospodăririi parcului este permisă numai cu avizul CS al PNBV.

Art. 63. (1) Construirea de cabane/adăposturi turistice sau realizarea oricăror altor investiții în zonele stabilite pentru infrastructură turistică din PNBV sau în imediata vecinătate a acestuia se va face doar după efectuarea studiului de impact, conform reglementărilor în vigoare, cu accent deosebit pe impactul asupra parcului. Documentațiile se avizează de către APNBV, conform prevederilor OUG 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, modificată prin Legea 462/2001, OMMGA

1198/2005 și Legea 345/2006 și Legii 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

ZONA DE SIGURANȚĂ A CĂILOR DE COMUNICAȚIE

RUTIERĂ

Caile de acces

Comuna Nicolae Balcescu se afla pozitionata in apropiere de orase importante, ceea ce ii sporeste potentialul.

Pitesti – 54 km, DJ 678 A – DN 7(E 81) - Nicolae Balcescu – Dedulesti – Moraresti – Zamfiresti – Cotmeana – Draganu – Valea Ursului – Bascov - Pitesti;

Ramnicu Valcea – 23 km, resedinta judetului Valcea, DJ 678 A – DN 7(E 81) - Nicolae Balcescu – Milcoiu – Blidari – Budesti – Goranu – Ramnicu Valcea ;

Curtea de Arges – 48 km, DJ 678 A – DN 7(E 81) – DJ 678 – DN 73 C - Nicolae Balcescu – Milcoiu – Poienari – Ticveni – Capu Dealului – Curtea de Arges;

Babeni – 19 km, DJ 678 A – DN 64 - Nicolae Balcescu – Galicea – Marcea – Ionesti – Babeni ;

Dragasani – 60 km, DJ 678 A – DN 64 - Nicolae Balcescu - Galicea – Ion – Orlesti – Prundeni – Calina – Dragasani.

In 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 judetene si comunale își pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localitatilor se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanta cu planul urbanistic aprobat.

În cazul drumurilor de interes national se va obtine si acordul Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei. (nu este cazul).

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice în traversarea localitatilor, distanta dintre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 24 m pentru drumurile judetene si de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de întretinerea si exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor, situate în vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii în curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si altele asemenea.

În afara localitatilor, 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 comunale			naționale	județene
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, înprejmuiri 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 si 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 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 si confort, spații pentru circulația rutieră, precum si 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 si 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 si urbanismul (actualizată 2009)*).

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

(*art.6 alin.(6) din Legea nr.50/ 29 iulie 1991 (republicată si 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 si 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 sa 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 si ale unităților teritoriale de referință prevăzute în prezentul Regulament;
- asezarea si natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient si după normele de siguranță si 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 si 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 – acestia 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 (specificații 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.

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE REGIM DE CONSTRUIRE U/M

PARCELĂRI NOI 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	

INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE 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.31¹, 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 toleranța 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 Nicolae Balcescu 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, 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.

(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) adancimea 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) Extinderea 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 ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Lucrările de racordare și branșare 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, piețe 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) Acele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

CAPITOL 1

ZC - ZONA CENTRALĂ și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală se găsește în Satul Rotarasti/ sat de reședință, poziționată în partea central-estica a Comunei.

Satul de reședință Rotarasti se desfășoară de-a lungul Drumului Județean 678D ce străbate comuna de la est spre vest. În zona Centrală se găsesc toate instituțiile principale ale comunei (Primărie, Poliție, Școală, Biserică, Cămin Cultural, Bibliotecă, Dispensar Uman, magazine, Poștă, etc) și formează un nucleu compact cu străduțe ce leagă drumurile principale ale comunei.

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 liberale (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 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.

În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocului de locuit se recomandă:

- dispensarele de la parterul blocului să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 50 mp pentru jocul copiilor;
- în cazul blocurilor se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanță, etc.

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;
- în cazul blocurilor, se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.
- în cazul blocurilor, se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării, etc.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

În cazul clădirilor noi cu cel mult 3 niveluri supraterane, 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 1000,0 mp cu un front la stradă de minim 20,0 metri.

Se vor rezerva terenuri pentru instituții si servicii publice, parcelate în module având suprafața minimă recomandată de 1000,0 mp si un front la stradă de minim 20,0 metri.

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

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza si 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 si parcare;
- 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 SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate numai atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună si 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 si aceleași materiale de finisaj ca si 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 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 și 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și 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 dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), 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 și orice parte a aceleiași 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 ȘI 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 și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 la Regulamentului General de Urbanism și a reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcările 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

- max. P+2E

- Servicii - max. P+2E
- Locuire colectivă (existentă) - max. P+2E + M
- 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, piatra, 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 și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică, precum și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică și 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 și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și 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 și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și 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 și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului prin realizarea de accese, circulații pietonale, terase, peste minimul impus de norme;

Spațiul dintre aliniament și 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 și 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 și a asigura ambianța necesară.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și 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 alăturate; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Se interzice împrejmuirea 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 SI 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%).

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

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

Pentru locuințe colective existente situate în zona centrală , se recomanda doar mansardare în procent de 60% din aria nivelului curent.

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, locuire P+2E+M

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+1(2)E (loc. individuale) și P+2E+M (loc. colective)

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

- Zona locuințelor colective situate în zone preponderent rezidențiale (Blocurile din satul Rotarasti) ;

- Funcțiuni complementare locuirii : servicii , Instituții publice , dotări publice de mică capacitate , agroturism , etc, regim de înălțime max. P+1E +M, excepție satul Rotarasti și unde se admite regim mai mare de înălțime P+2E+M.

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 reabilite 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+1(2)E niveluri ;
- locuințe colective cu maxim P+2E +M;
- 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 și semiurban cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă situată în interiorul zonei protejate a monumentelor istorice – regim de înălțime S+P+1E+M și a siturilor arheologice;

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 Național : Monumente istorice (Servituți impuse imobilelor din zona protejată, Caracteristici, Agresiuni, Utilizări admise, Utilizări Admise cu Condiționări, 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 afara zonei protejate – regim de înălțime max. S+P+1E+M;

Lic - subzona locuințelor individuale și funcțiunilor complementare locuirii (servicii , Instituții publice , dotări publice de mică capacitate , agroturism , etc., regim de înălțime max. P+2E+M.

Lid - subzona locuințelor individuale de tip rural și semiurban 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;

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 deșeuri, cimitire); **riscuri geotehnice; riscuri naturale** (alunecări, inundații); **zone de siguranță ale căilor de circulație** (rutieră, feroviară).

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

Conf. **NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA CLĂDIRILOR DE LOCUINȚE**, cerință conf. Legii nr. 10/1995, **INDICATIV NP016-97**, regimul de înălțime al clădirilor este următorul:

FOARTE REDUS	- P , P+1E;
REDUS	- P+2E ÷ P+5E
MEDIU	- P+5E ÷ P+11E
ÎNALT	- cu înălțime P+11E până la max. 45 m (cota pardoselii ultimului nivel folosit, față de nivelul terenului)
FOARTE ÎNALT	- peste 45 m

Funcțiunea dominantă: locuirea

Funcțiunile complementare: servicii, Instituții publice, comerț, dotări publice de mică capacitate, regim de înălțime max. P+1E +M ; P+2E+M.

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

Lib, Lic, Lid

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1E+M ; P+2E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare;
- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+2E+M niveluri;
- terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- unitati comerciale compatibile și de alimentare publică;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestari de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism (doar pentru **Lic**);
- școală de vacanță, gradiniță, centru de supraveghere copii, edificii de cult (doar pentru **Lic**);
- centru medical, dispensar, farmacie.
- Se va păstra structura parcelei cu mobilara tradițională ; Locuința cu anexe gospodărești si spațiul pentru agricultura: gradina, 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

Lib, Lic, Lid

- 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 (**Lic**), 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 (Lic);
- 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

Lib, Lic, Lid

- spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata 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 coerenta 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);
- 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, etc;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Lib, Lic, Lid

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

- În cazul noilor parcele inclusiv concesiionării terenului :
Front la stradă minim 8 m pentru clădiri înscrute;
Suprafața minimă a parcelei pentru clădiri înscrute - 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 inserții în parcelări existente se consideră construibile parcelele având următoarele dimensiuni:
Front la stradă minim 8 m pentru clădiri înscrute;
Suprafața minimă a parcelei pentru clădiri înscrute - 200 mp
Front la stradă minim 10 m pentru clădiri cuplate;
Suprafața minimă a parcelei pentru clădiri cuplate - 250 mp
Front la stradă minim 12 m pentru clădiri izolate;
Suprafața minimă a parcelei pentru clădiri izolate - 350 mp

Raportul între lăţimea si adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală.

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE - Lib, Lic, Lid

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 - Lib, Lic, Lid

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 Lib, Lic, Lid

- 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 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.

- 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 calcane 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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI - Lib, Lic, Lid

- 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 parcellarului 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 parcellarului 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 - Lib, Lic, Lid

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 m;

În cazul unei parcelări este obligatoriu ca circulația carosabilă să fie de minim 2 benzi de circulație (min. 7 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 parcare 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 specifice

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

Parcagele aferente oricăror 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 - Lib, Lic, Lid

Lic -Înălțimea maximă a clădirilor cu regim de înălțime P+2E va fi 11 metri la coamă și de maxim 9 m cornișă; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită , pentru regim P+2E+M.

Lib - Pentru zonele situate în Satele Văratici și Pietreni, regimul maxim de înălțime va fi de P+1E+M; se admite regim max. P+2E+M pentru servicii în agroturism.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - Lib, Lic, Lid

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

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

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 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 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 (șiță, șindrilă, țiglă ceramică), tabla plană vopsită în câmp electrostatic – culori mate, tablă profilată mată.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - Lib, Lic, Lid

- 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;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - Lib, Lic, Lid

- 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 - Lib, Lic, Lid

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

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Lib, Lic, Lid

POT maxim = 35 % pentru locuințe individuale pe lot cu regim de înălțime max. P+1E+M; P+2E .

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+1E+M = 0,9

CUT maxim pentru înălțimi P+2E +M = 1,2

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

Lc - ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE existente CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME P+2E

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Aceste locuințe colective sunt întâlnite în Comuna Nicolae Balcescu în zona centrală .

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată sau cu chirie ;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri.
- extinderi locuințe colective / semicolective tip bloc cu regim de înălțime mic P+2E+M;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea locuințelor colective existente, cu condiția ca volumetria să fie inspirată din arhitectura vernaculară a locuințelor din zonă , respectiv șarpantă în două sau patru ape, fără rupere de pantă sau intersecții de volume.

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;

În funcție de Hotărârea Consiliului Local:

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

În funcție de Hotărârea Consiliului Local:

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:
 - curățătorii chimice;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto peste 5 mașini;
 - stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente.

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

- Platforme pentru depozitarea recipientelor 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 autovehiculelor populației din zonă, situate la distanțe de minimum 5,0 m față de ferestrele camerelor de locuit;
- Zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum 2-2,2 mp teren/locuitor

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6.0 metri pe străzi de categoria III;
- În cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreagă suprafață a parcelei până la limita domeniului public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi.

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

- 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;

- 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;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15.00** metri fie de două calcane 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.

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

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate (dar nu mai puțin de 3 m) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării, cu obligativitatea întocmirii studiului de însorire.

- în cazul în care nu sunt întrunite aceste condiții se va elabora P.U.D.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 30 m vor avea o lățime de minimum 4,0 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 30 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări se vor asigura accese carosabile de 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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 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 specific

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri, parcuri, etc.

Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Locuire colectivă în Imobile P+2E+M (propunere);

În cazul învecinării cu un lăcaș de cult, înălțimea construcției nu va depăși înălțimea la cornișa a lăcașului de cult.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

Orice clădire de locuit va fi prevăzută cu amenajări/containere pentru colectarea selectivă a resturilor menajere.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se va asigura cel puțin 2 mp de spațiu verde pentru 1 locatar.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Terenurile aferente clădirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat (max. 1,80 m), eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu. Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Spațiile comerciale de la parter și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40 % pentru propuneri locuințe colective, (P+2E+M)

Pentru locuințe colective existente se recomandă mansardarea în spațiul podului 60% din aria nivelului inferior.

POT maxim = 80% după caz în funcție de vecinătăți, pentru Garaje auto; parcela pentru realizarea Garajelor va fi de min. 25,00 mp. Se permite schimbarea destinației de garaj în altă funcțiune, doar cu condiția obținerii avizului de mediu, sanepid și ISU, iar noua funcțiune să fie compatibilă cu locuirea.

Regim de înălțime max. 4,00 m la cornișă .

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

CUT maxim $P+2E+M = 1,5$

CAPITOLUL 3

IS –INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Cea mai mare concentrare a serviciilor și dotărilor se regăsește în zona centrală și de-a lungul arterei majore de circulație (DJ 678 D).

Zona se compune din următoarele subzone:

ISi Instituții publice - învățământ

ISs instituții publice pentru sanatate

ISa Instituții publice – administrative

ISc Instituții 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;
- instituții publice de interes general
- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
 - unități de învățământ;
 - unități sanitare;
 - unități de cultură;
 - unități de culte;
 - unități 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 liberale;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii.
- comerț: piață, târg;
- activități productive nepoluante, fără risc tehnologic
- unități service auto
- stații de carburanți

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute 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.

CONDIȚII 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 1000 mp, cu un front la stradă de minim 20,00 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 calcane 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 strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre strazi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul strazilor 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 maximă admisă este de 3 niveluri supraterane (P+2E+M)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ISs +ISa+ISc+ISi

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să aibă în vedere seama de particularități ale sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Fațadele clădirilor 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 apă;
- 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 în 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 inalte.

-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 inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime.

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;

POSSIBILITĂȚI 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 +M)

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 si 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, in localitatea de reședință sau in localitățile aparținătoare. Nu se recomanda adăugarea altor construcții noi în incintă.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- lucrari de consolidare, renovare constructii existente, cu avizul Institutiilor abilitate pentru constructii 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 actuala.

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.

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 aliepească 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 lumina 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 bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

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

ARTICOLUL 13 - SPATII 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 scara 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 ca 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 CLADIRILOR

Înălțimi admise: înălțimile existente ale clădirilor.

Nu se admit supraînălțări ale clădirilor din incintă.

OCUPAREA ȘI 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
ȘI SITURI ARHEOLOGICE (ART. 1.....16)**

CAPITOLUL 5

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

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

V2 - Spații verzi pentru agrement , sport, servicii , amenajări sportive publice

V3 - Spații verzi – perdele de protecție : protecția cursurilor de apă și a zonelor umede, culoare de protecție față de infrastructura tehnică , plantații - perdele de protecție (destinate cu prioritate ameliorării climatului din vecinătatea zonei industriale).

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

În comuna Nicolae Balcescu există spații verzi de-a lungul drumurilor principale (se recomanda pastrarea spatiilor verzi si amenajarea acestora unde este cazul), spații pentru sport și agrement (terenuri de sport – bază sportivă), locuri de joacă, 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 numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri dimensionate corespunzător pentru acces direct din drum public la rampele pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri;

V1 , V2

- 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;

V2

- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite (sporturi extreme, bazine de inot, tabere tematice, centre de vanatoare), anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- trasee turistice, trasee montane
- puncte de belvedere, observatie, monitorizare, fotografie;
- locuri de campare amenajate cu materiale indigene de-a lungul traseelor forestiere si a cursurilor de apa
- Sală polivalentă; ștrand în aer liber; Stadion; Terenuri de sport în aer liber; Spații anexe de deservire a dotărilor sportive; Patinoar artificial; Popicărie; Teren de golf, teren de minigolf; Bază hipică; sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală; Bazin acoperit, baie publică; Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);Servicii de întreținere corporală; Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;

Funcțiuni de loisir public

- Loc de joacă acoperit pentru copii;
- Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, 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 thematic

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

Funcțiuni de loisir privat

- Parcelări pt. grădini de loisir privat

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

- Motel; Vilă; Pensiune turistică; Alimentație publică; Bungalouri ;Cabane; Camping ; Sat de vacanță; Pensiune agro-turistică; Tabără de vacanță pentru elevi.
- Alimentație publică.

V3

- 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;

V2

- 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,V3

- 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.

CONDIȚII 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.

V2 - minim 1 000 mp pentru construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive,

- minim 500 mp pentru servicii: alimentație publică, comerț, recreere și anexe, agroturism.

V3 - 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.

V2 - retragere 6,00 m față de aliniament.

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

V2 - 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, V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii – STUDIU DE ÎNSORIRE, STUDIU DE AMENAJARE PEISAGERĂ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

V1, V2 - 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 oras).

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 se 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,V2 - 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.

V2 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 nivel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

V2- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1,V2

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,V2

- 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 înconjurare 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,V2

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de max.2,00 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 cu construcții = maxim 20 % (P);

V2 - POT max 40% (P+1E) ;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1 - CUT = 0.2.

V2 - CUT max. 1.0

CAPITOLUL 6

A - ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

În prezent în comuna Nicolae Balcescu activitatea agricolă este restrânsă, limitată doar la cateva activitati agricole mai importante.

Funcțiune dominantă: servicii agro – zootehnice, silvicultură, piscicultură, apicultură.

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 zootehnice.

agro-

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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 amenajări fără distanță între ele;
- pentru construcții se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în 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 prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice și care vor fi prevăzute prin documentații de autorizație;
- vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

ACCESE PIETONALE – A1

- se vor prevedea accese pietonale la toate dotările astfel încât să permită circulația 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 locuința 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/protejați, lacuri de apă, 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, învelișuri din sită, tâmplărie de lemn, cu geam clar, balustrade și parapete 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 învelișuri 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 acoperișului.
- 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;
- 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;
- vidanjabă 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.

SPAȚII VERZI

- se vor prevedea aliniamente de protecție la strazile adiacente de 2-3 m lățime;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- 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 **20 % , maxim 40%** inclusiv bazine pentru creșterea pășturii. In acest procent se include aria construita a amenajarilor pe lotul pus la dispozitie 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 7

Cc - ZONA TRANSPORTURILOR (căi de comunicație rutieră)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Principalele căi de acces si de comunicare cu restul localitatilor sunt reprezentate de circulația rutieră.

Comuna Nicolae Balcescu se afla pozitionata in apropiere de orase importante, ceea ce ii sporeste potentialul.

- Pitesti – 54 km, DJ 678 A – DN 7(E 81) - Nicolae Balcescu – Dedulesti – Moraresti – Zamfiresti – Cotmeana – Draganu – Valea Ursului – Bascov - Pitesti;
- Ramnicu Valcea – 23 km, resedinta judetului Valcea, DJ 678 A – DN 7(E 81) - Nicolae Balcescu – Milcoiu – Blidari – Budesti – Goranu – Ramnicu Valcea;
- Curtea de Arges – 48 km, DJ 678 A – DN 7(E 81) – DJ 678 – DN 73 C - Nicolae Balcescu – Milcoiu – Poienari – Ticveni – Capu Dealului – Curtea de Arges;
- Babeni – 19 km, DJ 678 A – DN 64 - Nicolae Balcescu – Galicea – Marcea – Ionesti – Babeni;
- Dragasani – 60 km, DJ 678 A – DN 64 - Nicolae Balcescu - Galicea – Ion – Orlesti – Prundeni – Calina – Dragasani.

O serie de drumuri și străzi locale care deservesc cătunele, ce se desprind din rețelele principale de circulație.

Drumurile de pe teritoriul comunei Nicolae Balcescu 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.

Adminitrarea drumurilor nationale se asigura de Compania Nationala 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.)

Tipuri de subzone:

- subzona de căi rutiere;

- subzona căi rutiere stradale.

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, țigări, 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 împiedică 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;

CONDIȚII 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 minim 6,00 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

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Ccd - 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

Ccd - 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

Ccd - 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, inclusiv de pe calea ferată, 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

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 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.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim - 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT).

- CUT maxim - 1%

CAPITOLUL 8

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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 gunoii 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 perimetrare.

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.

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 viață 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 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

G1: - înălțimea cladirilor nu va depăși înălțimea maxima admisa în unitatile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a cosurilor; pentru cladirile de tip hala se recomandă o înălțime maxima de P+1 niveluri.

G2: - maxim 1 nivel – P

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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 cladirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din cladirile 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 - împrejmuirile spre stradă vor fi opace sau semi opace cu înălțimi de max.2,00 metri; în situația împrejmuirilor 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 - Împrejmuirile 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 împrejmuirile 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 împrejururilor (garduri prefabricate din beton).

Tratamentul arhitectural al împrejururilor 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.

CAPITOLUL 9

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;

Funcții complementare admise zonei:

- stație de captare și tartare 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 8.00 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 în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în zonele funcționale adiacente, 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

- împrejmuirile 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;
- împrejmuirile 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

Măsuri referitoare la protecția și siguranță a construcțiilor și instalațiilor

Rețea alimentare 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 6 m;
- Stații de epurare de tip modular (containerizate) amplasate la distanțe minime de 100 m;

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 exploatare 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

Norme de siguranță pentru liniile electrice aeriene:

Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni < 110 kV;
- 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 amprenteii la sol a posturilor de transformare mt/jt în orice tip de cabină: zid, metal, beton

- 0,8 m în cazul cablurilor de energie electrică de 0,4 kV și 20 kV

În cazul apropierii construcțiilor față de LEA 400kV, trebuie respectate anumite distanțe (NTE 003/04/00 art 181) și anume: distanța între conductorul extrem al LEA, la deviația maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, să fie de 7m, în cazul clădirilor locuite și de 6m, în cazul clădirilor nelocuite.

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, îngradirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor electrice

Să limiteze sau să îngradească, prin executia de împrejmuire, 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 împrejmuirea 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, gospodăria 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.

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul administrativ al Comunei Nicolae Balcescu, MAPN are in administrare unitatea de Poliție amplasată în satul de centru Rotatesti.

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 aprobării 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.

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 SI 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 condiționari, 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 curții 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 11 - 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 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 cu competențele stabilite prin Legea 215/2001 (republicată cu modificările ulterioare) a administrației publice locale și Legea 50/1991 (cu modificările și completările ulterioare) de către primarul comunei Nicolae Balcescu în colaborare cu consiliul județean.

În vederea autorizării construcțiilor se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Expunerea la riscuri naturale și tehnologice (se va lua în calcul studiu de impact în vederea autorizării de construcții);
- Resurse ale subsolului (pentru zonele cu resurse identificate în intravilanul localității);
- Resurse de apă și platforme meteorologice;
- Zone construite protejate (pentru construcții în zonele de protecție ale monumentelor);
- Asigurarea echipării edilitare;
- Orientarea față de punctele cardinale pentru respectarea normelor sanitare;
- Amplasarea față de căile de comunicație;
 - Amplasarea față de aliniament și în interiorul parcelei (în conformitate cu specificul localității sau zonelor);
- Accese carosabile și pietonale,

- Parcelarea conformă pentru destinația propusă;
- Înălțimea și aspectul exterior al construcțiilor (pentru rezolvarea problemelor tehnice, estetice și funcționale);
- Parcaje, spații verzi și plantate, împrejurimi;
- Procentul de ocupare al terenului și Coeficientul de utilizare al terenului rămân valabile în funcție de indicatorii aferenți zonificării funcționale respective;
- Obținerea avizelor și 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 atracție turistică.

Consiliile locale pot pune la dispoziție, din terenurile disponibile, în formele și în condițiile prevăzute de lege, suprafețe de teren necesare construirii, dezvoltării și exploatării de pensiuni și ferme agroturistice.

CAPITOLUL 12 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN - TAE

DEFINIȚIE

Terenurile cu destinația agricolă sunt terenuri agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producție agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și altele asemenea.

Pentru terenurile agricole care prezintă clasă de calitate superioară (I sau II), reprezentând resurse naturale necesare vieții, conf. Legii Fondului funciar și 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 funcțiilor 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 exploatașilor 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 exploatașilor 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. (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 prelabile 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 exploatării 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 Nicolae Balcescu si conform cu legislatia in vigoare.

CAPITOLUL 13 - ZONA TERENURILOR FORESTIERE DIN EXTRAVILAN - TFE

Definiție

Totalitatea padurilor, a terenurilor destinate impaduririi, a celor care servesc nevoilor de cultura, productie sau administratie silvica, a iazurilor, a albiilor paraielor, a altor terenuri cu destinatie forestiera, inclusiv cele neproductive, cuprinse in amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificarile de suprafata, conform operatiunilor de intrari-iesiri efectuate in conditiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier national.

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, șosele 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 defrișarea 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 defrișări 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, păstrăvărie, 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 introducerea teren în intravilan a suprafeței scoase din fondul forestier;
- Solicitare 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 perdelelor 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.

Intocmit,

urbanist Bogdan-George TUDOR

arhitect Doina NEGOITA

ANEXA 1

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

- Ordonanța nr. 27/27.08.2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 50/1991 , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în 1997, modificată și completată în 2001;
- Ordonanța de Urgență nr. 214/04.12.2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 453/18.07.2001 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 468/2003 – protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 378/2000 – privind protejarea siturilor arheologice;
- Ordinul nr. 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 nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43 /1997, privind regimul juridic al drumurilor republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională a României;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 18/ 1991 privind fondul funciar, republicat în 1998 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/ 1994, republicată în 2011 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare (legea nr. 587/2002);
- Legea mediului nr.265/2006 pentru aprobare Ordonanței de urgență a Guvernului nr, 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 114/ 1996 - legea locuinței republicată cu modificările și completările ulterioare, modificată cu Legea 143/2017;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea nr. 138/2004 – privind îmbunătățirile funciare;
- O.G.R. nr. 47/1994 – privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată cu modificări și completări prin legea nr.124/1995 cu modificările ulterioare;
- Ordinul comun nr. 1184 / RT / 09. 2000 și M.L.P.A.T. nr. 201 / N / 09 /2000
- Codul silvic Legea nr. 46 din 19 martie 2008 : ART. 7 (4); ART.37* (1); ART.38; ART.40; ART. 46; ART. 47; ART.54; ART.83, ART.84; ART.85; ART.86; ART.87;
- Legea nr. 287/2009 Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- 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 nr. 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. 211/2011 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- 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;
- HGR nr.525/ 1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ordinul comun 1184 / RT / 09. 2000 și M.L.P.A.T. nr. 201 / N / 09 /2000;
- Codul silvic Legea nr. 46 din 19 martie 2008 :- ART. 7 alin.(4) , ART. 37 (1) , (2), ART. 40;
- Legea nr. 287/2009 Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- OMS nr. 119/2014 privind Normele de protecție sanitară;
- Legea nr. 102/2014 privind înființarea cimitirelor;
- 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;
- Ordonanța de urgență nr. 114/17.10.2007 (M.Of. nr. 713/22.10.2007) pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 164/19.11.2008 (M.Of. nr. 808/03.12.2008) pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- 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.
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală republicată;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 137/1995 înlocuită cu O.G. nr. 195/2005–privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, modificată prin Ordonanța de urgență nr. 41/2004 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității mobiliare nr. 7/1996; 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;
- O.G. nr. 7 din 02.02.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și unele măsuri adiacente;
- Ordinul 1430/2005 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;
- HG 382/2003 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului;
 - Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice 2004 – modificări și completări – și a listei monumentelor istorice 2004-monumente dispărute – modificări și completări.

ANEXĂ 2

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI NICOLAE BALCESCU

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.
- ALINIAREA 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 împrejmuirilor, 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 orase 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 convențional 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 mixta 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 convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe 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 ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, 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 parcelelor.
- 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 refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, 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 cărora 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.