

BIROU DE PROIECTARE ARHITECTURĂ , URBANISM , AMENAJĂRI INTERIOARE

Sediul social : Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian, Nr.147 , Bl. D2, Mezanin, Birou nr.1*
Cod Fiscal RO1470701* Reg. com. nr. J38/1062/1991* Cont B.C.R. Vâlcea RO81 RNCB 0263 0289 2441 0001
RO83 TREZ 6715 069X XX00 0760* Tel./fax: 0250/733180 * Mobil: 0745528655* E-mail:jocart@jocart.rdsmail.ro

**PLAN URBANISTIC GENERAL
P.U.G. – COMUNA BUJORENI
JUDEȚ VÂLCEA**

**R. L. U.
Regulamentul
Local de Urbanism
al Comunei Bujoreni**

Beneficiar : Comuna Bujoreni, județ Vâlcea

Proiect nr. : 4 950/02.04.2018

2018 - 2024

CUPRINS :

Titlul I - GENERALITĂȚI

- Capitolul 1 - Baza legală
- Capitolul 2 - Rolul Regulamentului local
- Capitolul 3 - Mod de aplicare
- Capitolul 4 - Derogări
- Capitolul 5 - Diviziunea terenului în zone și subzone funcționale
- Capitolul 6 - Structura Regulamentului local

Titlul II - REGLEMENTĂRI COMUNE

- Capitolul 1 - Protejarea patrimoniului cultural național: monumente istorice și situri arheologice
- Capitolul 2 - Zone de siguranță și de protecție
- Capitolul 3 - Zone cu risc geotehnic
- Capitolul 4 - Căi de comunicație
- Capitolul 5 - Parcarea autovehiculelor
- Capitolul 6 – Parcelarea

Titlul III - REGLEMENTĂRI SPECIFICE

Capitolul 1 – ZONA CENTRALĂ

- GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI
- SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
- SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
- SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 2 - ZONA DE LOCUIT

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

- GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI
- SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
- SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
- SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 3 - ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

- GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI
- SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ
- SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
- SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 4 - PM - CONSTRUCȚII AFLATE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU (Monumente, situri arheologice)

- GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI
- SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ
- SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
- SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 5 – ZONĂ MIXTĂ (locuințe, turism, agrement, servicii complementare locuirii)

- GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI
- SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ
- SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
- SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 6 – ZONĂ TURISM SEZONIER - OCAZIONAL (case de vacanță, agrement, sport, loisir, camping, bungalouri, pontoane, sporturi nautice)

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 – ZONĂ AGREMENT - SPORT, SPAȚII 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 8 - 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 9 - ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE PRODUCȚIE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 10 - 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 11 - 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 12 - 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 13 - 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 14 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 15 - 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 16 - 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 17 - ZONA TERENURILOR FORESTIERE

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 Bujoreni este situată pe malul drept al râului Olt , la nord de municipiul Râmnicu Vâlcea (reședința Județului Vâlcea), în imediata vecinătate a acestuia, de-a lungul drumului european E81 (DN7 Râmnicu Vâlcea – Sibiu). Geografic, comuna este situată la 45°12' latitudine nordică și 24°15' longitudine estică.

Comuna Bujoreni are în componență 7 sate : Bogdănești ; Bujoreni, Gura Văii, Lunca, Malul Alb, Malul Vârtop și Olteni – sat de reședință.

Vecinătățile comunei Bujoreni :

- la est cu comuna Dăești ;
- la vest cu comuna Vlădești ;
- la sud cu municipiul Rm. Vâlcea,
- la nord cu comuna Muereasca și Orașul Călimănești.

Față de comuna Dăești, limita este dată de râul Olt, față de Râmnicu Vâlcea limita urmărește aproximativ pârâul Bujoreanca, față de comunele Vlădești, Muereasca și orașul Călimănești limita se grefează pe interfluviile dealurilor Purcăreț, Poiana Limpede și Scorușului.

1. DOMENIU DE APLICARE – Baza legală .

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

1.2. Prezentul regulament se aplica pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al comunei Bujoreni, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al comunei Bujoreni a fi efectuate aproximativ până în anul 2030, în interiorul teritoriului administrativ al comunei Bujoreni.

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 Bujoreni.

1.3. Intravilanul propus conform planșei de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic General va fi înregistrat la Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate imobiliară Vâlcea Suprafața intravilanului Comunei Bujoreni la data elaborării PUG-ului este de 796,40 ha, iar suprafața intravilanului propus prin prezenta documentație PUG este de 913.00 ha.

1.4. Zonificarea funcțională a Comunei Bujoreni este cuprinsă în planșa de REGLEMENTARI a PUG-ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu; pe baza

acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor în cadrul acelor zone funcționale.

2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL - CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul Comunei Bujoreni. 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 Bujoreni.

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 (PATJ), etc.

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

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

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

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

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

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

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru localitate sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a comunei.

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

- să respingă cererea în mod justificat;
- să condiționeze autorizarea investiției propuse de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal, în condițiile prezentei legi 350/2001 republicată;
- să condiționeze autorizarea investiției propuse de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de inițiere a documentației de urbanism, întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul-șef/urbanistul-

șef al județului, orașului după consultarea prealabilă a comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism de la nivelul județului, și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;
- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarilor localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale și în cazurile prevăzute în lege;
- să condiționeze autorizarea investiției propuse de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
- să permită întocmirea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, fără condiția elaborării unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, prin racordarea la fronturile existente.

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu -
- modificările uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și P.O.T. și retragerile cădrilor față de aliniament, este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform Legii.
- Modificarea Coeficientului de Utilizare a terenului CUT propus de noua reglementare nu-l va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20 % o singură dată (Art. 32, pct 7 din Legea 350/2001 actualizată).

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.

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

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu), ocuparea terenului, gradul de utilizare al terenului
- (3) înălțimea maximă admisă.

5.2. Simbolurile ce exprimă regimul de înălțime precizat în cuprinsul Regulamentului (de exemplu P+1E, 2E, 3E) 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:

PM - ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU (Construcții aflate în apropierea monumentelor istorice și siturilor arheologice);

ZC - ZONA CENTRALĂ și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public (Primăria; Poliția; Bibliotecă; Formația civilă – Pompieri, dispensar Veterinar, Magazine și locuințe individuale).

L - ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Lia - subzona locuințelor individuale pe lot cu specific urban și semiurban (existent/propus), situată în interiorul zonei protejate a monumentelor și siturilor istorice - regim de înălțime max. P+1E.

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 – **PM** - Protejarea Patrimoniului Cultural Național : Monumente istorice/ Situri arheologice (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 Parcele).

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

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

Lib – subzona de locuire individuală pe lot, cu specific rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă, regim de înălțime P+1E;

Lid - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă situată în interiorul zonei cu riscuri naturale – regim de înălțime max. S+P;

Lc – subzona de locuire colectivă în clădiri de înălțime redusă (existent/propus), regim de înălțime max. P+3E

Toate aceste subzone vor fi detaliate pentru clădiri situate în afara zonelor protejate ale monumentelor și siturilor istorice.

IS - ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR ;

ISi Institutii publice - învățământ

ISs institutii publice pentru sanatate

ISa Institutii publice – administratie

ISc Institutii pentru servicii si comert

M - ZONA MIXTĂ

M1 – Subzona destinată serviciilor, turismului, locuințelor individuale;

M2 – Subzona destinată dotărilor de agrement - sport, turismului, locuințelor individuale de vacanță, servicii complementare locuirii;

TS – ZONA TURISMULUI SEZONIER – OCAZIONAL (construcții destinate caselor de vacanță, agrement, sport, loisir, bungalouri, pontoane, sporturi nautice)

V - ZONA AGREMENT – SPORT, SPAȚII VERZI

V1*- subzona serviciilor complementare destinației cultural – tradiționale, sportive, organizări de teambuilding, spații plantate, situate în zona de protecție a monumentelor;

V1- subzona serviciilor complementare destinației cultural – tradiționale, sportive, organizări de teambuilding, spații plantate;

V2- Spații verzi publice cu acces nelimitat (Parcuri, grădini, fâșii plantate publice, amenajări sportive publice, 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.

Isr - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE ;

ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE PRODUCȚIE ;

ID1 – Subzona destinată serviciilor diversificate, unități producție de mare capacitate, depozitare controlată;

ID2 – Subzona destinată unităților de industrie, producție, depozitare;

A - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE (unități agricole, cercetare pomicolă, servicii specializate)

Funcțiune dominantă: servicii agricole (cercetare pomicolă), depozitare.

Funcțiunile complementare: comerț, locuință de serviciu, birouri administrative.

Cc - ZONA TRANSPORTURILOR

Ccd - Rutiere

Ccf - feroviar

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1 – construcții și amenajări pentru gospodărie comunală

G2 - Cimitire

TE - ZONA ECHIPĂRII EDILITARE

- Construcții și amenajări pentru echiparea edilitară;

- rețele edilitare

DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

TAI - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILAN

TAE - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

TF- ZONA TERENURILOR FORESTIERE

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 simple și clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită;
- nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o zonă sau subzonă 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 și subzonele funcționale fac obiectul unor prevederi organizate potrivit următorului conținut:

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

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

ARTICOLUL 16- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SECȚIUNEA II REGLEMENTĂRI COMUNE

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

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

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 Bujoreni următoarele :

| Nr. crt. | Cod LMI Cod RAN | Sat | Denumire monument istoric | Datare |
|----------|--------------------|---|---|--|
| 335 | VL-II-m-B-09678 | Sat Bogdănești, Comuna Bujoreni | Biserica „Sf. Voievozi” | 1692 - 1698 , ref. 1784, 1791 |
| 348 | VL-II-m-B-09692 | Sat Bujoreni, Comuna Bujoreni | Biserica „Adormirea Maicii Domnului” | 1812, ref. 1866 |
| 349 | VL-II-m-B-09693 | Sat Bujoreni, Comuna Bujoreni | Muzeul Satului Vâlcean | Sec. XVIII - XX |
| 350 | VL-II-m-B-09693.01 | Sat Bujoreni, Comuna Bujoreni | Cula Bujoreanu | Sec. XVIII |
| 351 | VL-II-m-B-09693.02 | Sat Bujoreni, Comuna Bujoreni | Casa Velea | Sec. XVIII |
| 352 | VL-II-m-B-09693.03 | Sat Bujoreni, Comuna Bujoreni | Biserica de lemn „Intrarea în Biserică” - Mrenești | 1771 |
| 466 | VL-II-m-B-09780 | Sat Gura Văii, Comuna Bujoreni | Biserica „ Sf. Gheorghe” | 1758 |
| 549 | VL-II-m-B-09854 | Sat Olteni, Comuna Bujoreni, Nr. 168 | Biserica „ Sf. Nicolae” a fostului Schit Olteni | 1568 – 1576, extinsă sec. XVII – XVIII; modificată 1830 |
| 568 | VL-II-m-B-09869 | Sat Pietrari, Comuna Pietrari, Cătun Anghelești | Biserica de lemn „Sfântul Nicolae” | 1737 Strămutată în Muzeul Satului Bujoreni în anul 2009 |

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 mobilare 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 Bujoreni avem inventariate monumente ale patrimoniului cultural de categoria 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 său construit sau natural.

Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii.

In zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publica și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și 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 durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

Exproprierea pentru cauza de utilitate publică a monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituți poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.

Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin Legea 422 / 2001.

Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii și Cultelor; fac excepție intervențiile determinate de forță majoră, cu condiția ca modificările să fie reversibile.

În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- a) toate lucrările de cercetare, construire, extindere, reparare, consolidare, conservare, restaurare, amenajări peisagistice, precum și orice alte lucrări care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice, inclusiv reparațiile curente, lucrările de întreținere și iluminarea interioară și exterioară de siguranță și decorativă;
- b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e) strămutarea monumentelor istorice;
- f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice ;

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute în documentații, sunt eliberate numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Autorizațiile emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla în ansambluri, situri sau zone protejate ale monumentelor istorice, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor.

Expertizarea structurală a monumentelor istorice și verificarea tehnică a proiectelor de consolidare a monumentelor istorice se fac numai de experți și verificatori tehnici, atestați de Ministerul Culturii și Cultelor pentru exigentele specifice domeniului monumentelor istorice, cu respectarea cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.

Programul de conservare a monumentelor istorice înscrise în *Lista cuprinzând monumentele istorice în grupa A* se avizează de Ministerul Culturii și Cultelor, iar cel al monumentelor istorice înscrise în *Lista cuprinzând monumentele istorice în grupa B* se avizează de direcțiile pentru cultura, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv regional.

Zona protejată din jurul unui monument este o porțiune de teren delimitată și trecută în regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face construcții, plantatii și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual. Zonele protejate din jurul monumentelor istorice sunt distanțe măsurate de la limita exterioară a terenurilor pe care se afla monumente istorice.

Terenul pe care se afla un monument istoric include, în afara de construcția propriu-zisă, și drumuri de acces, scări, parcul sau gradina, turnuri, chioscuri și foisoare, gardul sau zidul de incintă, bazine, fantani, statui, cimitire și alte construcții sau amenajări care formează ansamblul monumentului.

SERVITUTI IMPUSE IMOBILELOR DIN ZONA PROTEJATĂ :

- Compatibilitatea funcțiunilor : nu sunt permise funcțiuni care să distoneze cu funcțiunea monumentului (ex. – interzis amplasarea de spații destinate alimentației publice ce pot provoca poluarea fonică și vizuală;
- Spațiile plantate - este necesară supravegherea spațiilor din jurul monumentului prin realizarea de lucrări de întreținere și curățare ;
- Circulația, accese, staționari : drumurile de acces către monument trebuie să fie fluente și în bună stare de funcționare, indiferent de sezon. După caz trebuie organizate parcuri care să permită accesul carosabil al vizitatorilor ;
- Volumele și forma clădirilor, înălțimea permisă, păstrarea caracteristicilor fatadelor valoroase, raport plin – gol, păstrarea formelor acoperisurilor istorice, tâmplăria ferestrelor și subimpartirea istorică trebuie păstrată sau refăcută (de evitat profil PVC culoare alb).
- Materiale de construcție și aspectul exterior al clădirilor – compatibilitatea materialelor folosite cu cele existente ; este interzisă alăturarea materialelor nespecifice și neadecvate fatadelor istorice, probe de culoare prin investigații premergătoare restaurării ; sunt de evitat culorile stridente aplicate pe fatadele și învelitorile construcțiilor învecinate 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 alb, 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, golumilor, 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 ;

Recomandări pentru zona adiacentă Muzeului Satului

- spatii de cazare de tip han-popas turistic/youth hostel/hostel ;
- magazine-boutique cu specific traditional cu suveniruri/carti de specialitate
- mini-librarii,mediateca;
- alimentatie publica: restaurant, bistro, fast food, cafenea; comert alimentar si nealimentar;
- parcaje cu statii de incarcare electrica;
- spatii pentru expozitie, târg tradițional.
- sedii de servicii, organizatii non guvernamentale, asociații, agenții;
- sedii de birouri, de firme sau companii, servicii cu acces public de consultanță, proiectare și design, formare profesională, servicii de informare;
- unități de sanatate de tip centru de analize si farmacii, cabinete de medicina individuale, de avocatura si asistenta juridica, de contabilitate, ateliere individuale manufacturiere nepoluante, de mici dimensiuni;
- servicii de deservire a locuirii de tip crese, gradinite, after-school, etc;
- centru cultural, media.
- Perdele verzi de protecție pe tot cursul Văii Bujorencii.

Funcțiunile enumerate mai sus se vor amenaja strict dupa un proiect de arhitectura care va fi in concordanta spațio – volumetrică și estetica cu Muzeul Satului;

GENERALITĂȚI pentru

 **V1* - (rosu + verde) (sport, servicii complementare cu destinație culturală/tradiții, organizări team-building, spații plantate) referitor la situarea terenurilor în zonele de protecție a monumentelor**

- MUZEUL SATULUI BUJORENI
- BISERICA SFÂNTUL GHEORGHE - GURA VĂII

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

V1*

Funcțiuni sportive

- Terenuri de sport de dimensiuni mici/minigolf, minicros cu bicicleta, badminton, tenis de masă ;
- Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;
- Sală de fitness și întreținere corporală;
- Spații administrative, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;
- Pentru terenul din jurul Bisericii monument Sf. Gheorghe Gura Văii: Funcțiuni de loisir public / privat – posibil parc de aventură; cros cu bicicleta, teren paintball;
- Loc de joacă pentru copii;

Dotări destinate activităților cultural-educative:

- muzeu,
- bibliotecă,
- centru cultural,
- expoziții în aer liber sau parțial acoperite;
- 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.

Parc tematic, parc de distracții;

Funcțiuni de turism cu caracter semiurban;

Vilă; Pensiune turistică; Hostel,

Alimentație publică.

Funcțiuni de turism cu caracter rural - Pentru terenul din jurul Bisericii monument Sf. Gheorghe Gura Văii :

Cabane; Camping; Sat de vacanță ;

Pensiune agro-turistică;

Tabără de vacanță pentru elevi.

Alimentație publică

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;
- 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 : ocazional/sezonier;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- parcaje;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1*

- comerț cu produse specifice zonei - desfacere produse tradiționale , mici activități meșteșugărești locale

- se admit noi clădiri pentru cultură (centru pentru informare turistică – în zona Muzeului Satului), 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*

- terenuri și săli de sport de capacități medii și mari;
- ștranduri, bazine de înot;
- terenuri de tenis de câmp;
- orice sport generator de disconfort fonic și producător de noxe;
- construcții destinate turismului de capacitate mare, în format monobloc;
- alimentația publică de tip fast food;
- Depozitări comerciale de orice fel,

NOTĂ:

Pentru orice intenție de investiție solicitată în zona de protecție a monumentelor, diferită ca destinație de cele admise și admise cu condiționări prin prezentul REGULAMENT, solicitate de persoane fizice , juridice sau administrație publică locală, se vor realiza documentații de urbanism faza PUZ, pentru detalierea permisiunilor și restricțiilor.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

V1* - 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.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

V1* - retragere 6,00 m față de aliniament pentru construcții permanente.
Conf. PUD – această distanță se poate reduce.

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

V1* - clădirile se vor retrage cu min. 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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

V1* - conform studiilor de specialitate avizate conform legii – STUDIU DE ÎNSORIRE , STUDIU DE AMENAJARE PEISAGERĂ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

V1* - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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

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, HOTARAREA 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 menajere și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

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.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCARE

V1*

- 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;

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate pentru fiecare funcțiune (Anexa 5 la RGU).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

V1* - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 nivel sau P+M.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

V1* - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de funcțiuni.

De asemenea se recomandă integrarea în specificul zonal, materialele folosite vor fi naturale, recomandate fiind piatra, zidăria de cărămidă aparentă, lemnul. Suprafețele vitrate vor fi de dimensiuni mici și medii în raport cu suprafața plinului. Se interzice folosirea peretelui cortină, a materialelor moderne de tip ALOCOBOND, placări cu ceramică, materiale plastice.

Tâmplăriile sunt recomandate a fi executate din lemn masiv, lemn stratificat.

De asemenea sunt acceptate cu condiționări tâmplăriile din PVC sau aluminiu; principală condiție fiind ca aceste materiale să fie vernisate în culoarea lemnului. Sunt interzise tâmplăriile din profile PVC sau aluminiu în culori stridente, alb sau culori metalice.

Imobilele tencuite vor fi finisate în nuanțe de griuri deschise, alb patinat, bej deschis, materiale naturale: lemn, piatră cărămidă aparentă.

Sunt interzise spre a se folosi culorile stridente.

La învelitoare este recomandat a se folosi șită, șindrilă, țiglă ceramică (în culori terne, naturale, mate), tablă plană mată. Este interzis a se folosi atât pentru țiglă, cât și pentru tabla plană, culori puternice cu finisaj lucios. De asemenea tabla profilată tip țiglă nu este recomandat a fi folosită în această zonă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1*

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

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

- se recomandă folosirea surselor alternative.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

V1*

- pentru construcțiile și amenajările sportive se recomandă ca minim 30% din parcelă să fie ocupată de spații verzi, plantate.

- pentru construcții culturale se recomandă ca din suprafața totală a terenului 10 -20% să fie ocupat de spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă.

- pentru turism și agrement, spațiile verzi și plantate nu trebuie să fie mai puțin de 25% din suprafața parcelei.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **verzi**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

V1*

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de max. 1,80 metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.


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

Pentru Construcții – POT max. 35 %;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru Construcții – CUT max = 0,7 ;

GENERALITĂȚI pentru Lia

 **subzona locuințelor individuale pe lot cu specific urban și semiurban (existent/propus), situată în interiorul zonei protejate a monumentelor istorice - regim de înălțime max. P+1E.**

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- locuințe dotate cu utilitățile strict necesare, de standard mediu, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente ;
- pentru orice schimbare de destinație din zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta prevederile legii;
- se admit conversii și extinderi pentru funcțiuni publice de interes local și pentru funcțiuni de interes general ca funcțiuni terțiare superioare (birouri diverse în special profesionale și specializate, media, edituri, agenții), funcțiuni extrateritoriale și funcțiuni cu caracter comercial și de loisir (eventual cu o nota de specializare a străzilor, mai ales pietonale, fie predominantă fie a unui comerț de obiecte de artă, bijutieri și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, mici structuri turistice de cazare, sedii ale unor asociații,etc.);
- se menține funcția de locuire într-o pondere de minim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul zonelor și în cadrul fiecărei operațiuni urbanistice.
- se admite utilizarea corpurilor de clădiri pentru funcțiuni culturale ca muzee legate de istoria locală și a artizanatului rural cu puncte de vânzare și cafenele, ceainării etc.;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- unități comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnică cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile și să nu afecteze vegetația existentă în curți ; nu se vor permite insemne ce țin de publicitatea de marca. Se interzice folosirea inscripțiilor luminoase, stridente, a materialelor perisabile sau a rezolvărilor ce nu sunt caracteristice zonei.
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul zonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată ;

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

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

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

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din 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 fatadelor este identic cu aliniamentul, se va păstra regula locului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3 metri ;

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependențe, retragerea față de limită 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 limită laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică / monument istoric. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

Clădirile se vor retrage față 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 ACEEȘI PARCELĂ

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI 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

- înalțimi 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 schema definită de majoritatea clădirilor existente. În cazul locuințelor și pensiunilor, acoperisurile vor fi de regulă în 4 ape, vor avea panta similară cu cea a clădirilor tradiționale existente și vor fi acoperite cu sită (dranita, sau sindrila), țigla ceramică mată în culori închise și tablă plană mată. Se interzic rezolvarile cu tablă profilată tip țigla și de asemenea se interzic culorile lucioase. Se acceptă rezolvari cu 2 ape, cu condiția ca cele 2 pante să fie simetrice, iar panta acoperisului să fie apropiată de a clădirilor tradiționale specifice zonei.

Sunt interzise a se folosi învelitori din carton bituminos sau materiale similare, învelitori din panouri termoizolante tristrat, învelitori din azbociment sau materiale similare;

Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse. Nu se admit, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală. Nu se admit decorații la jgheaburi și burlane, ornamente de coamă din materiale plastice sau similar. De asemenea nu se admit învelitori cu două sau mai multe ruperi de pantă.

Este interzisă utilizarea culorilor stridente la finisarea fațadelor, vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor;

Orice intervenție asupra fațadelor sau extinderi la clădirile existente necesită un studiu de specialitate avizat conform legii;

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate se va putea realiza numai în condițiile legii;

Volumetria clădirilor propuse va ține seama de caracterul tradițional al zonei;

Se interzice finisarea parterului comercial cu materiale străine de zonă (perete cortină, tâmplării de PVC alb, plăci cu alucobond, ceramică și fibrociment);

Se interzice realizarea calcanelor vizibile în imediata vecinătate a monumentului;

În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj, simulări spațio volumetrice, etc;

Fațadele clădirilor se vor finisa cu materiale de bună calitate după cum urmează:

Tencuieli plastice sau orice alt tip de tencuieli pentru exterior, inclusiv tencuieli tradiționale de tipul var/var-ciment, placaje din lemn pentru parterele comerciale, placaje din piatră naturală; se admite utilizarea betonului aparent

Tamplarie din lemn, lemn stratificat, p.v.c. imitație lemn.

Pentru clădirile noi, inserate în fondul construit existent în zonele reglementate prin prezentul regulament se interzice folosirea de materiale precare la finisarea fațadelor, în această categorie înscriindu-se următoarele: tablă ondulată pe suprafețele verticale ale fațadelor, panourile tristrat cu fața vizibilă din tablă sau plastic, placajele ceramice tip gresie sau faianță, placajele din plastic sau materiale similare;

Este interzisă împrumutarea arhitecturii orientale sau neo-clasice (balustrii, excesele decorative, ornamentele de tip friza, ornamentele zoomorfe sau antropomorfe) ;

Dacă clădirea este catalogată prin PUG ca având valoare arhitecturală proprie, intervențiile admise vor fi următoarele :

Consolidare și restaurare cu aportul specialiștilor, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale ; se pot aduce modificări pe partea interioară care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

La limita exterioară a zonei de protecție a monumentului se vor evita discrepanțele volumetrice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețele edilitare publice ;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

- se interzice dispunerea antenelor tv satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv. Se interzice amplasarea fridelor 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 forjat, inox, policarbonat, 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 sau metal cu model repetitiv, etc.

OCUPARE SI UTILIZAREA PARCELEI

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

- POT maxim = 35% - Lia

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,35 pentru cladiri parter, 0,70 pentru inaltimi P+1, 0,90 pentru P+1E+M;

PA - ZONE PROTEJATE - SITURI ARHEOLOGICE (situate în intravilanul Comunei Bujoreni)

| Nr. crt. | Cod LMI Cod RAN | Sat | Denumire monument istoric | Datare | Categorie Tip |
|----------|-----------------------------|---|-----------------------------------|--|---------------------------|
| 27 | VL-I-s-B-09518 168915.01 | Bujoreni , „Malu Alb” La nord de Valea Bujorencii | Așezarea romană de la Bujoreni | Epoca romană | Locuire civilă Așezare |
| 98 | VL-I-s-B-09547 168933.01 | Sat Lunca În vatra satului, de-o parte și de alta a DN7 | Situl arheologic de la Lunca | Epoca romană Epoca Latene | Locuire civilă Așezare |
| 99 | VL-I-m-B-09547.01 | Sat Lunca | Așezare | Epoca romană | |
| 100 | VL-I-m-B-09547.02 | Sat Lunca | Așezare | Epoca Latene | Cultura deto-dacică |
| 132 | VL-I-m-B-09558 168899.01 | Sat Olteni | Situl arheologic de la Olteni | Epoca romană Latene,Ha llstatt, | Locuire civilă așezare |
| 133 | VL-I-m-B-09558.01 | Sat Olteni | așezare | Epoca romană | |
| 134 | VL-I-m-B-09558.02 | Sat Olteni | așezare | Latene | Cultura geto- dacică |
| 135 | VL-I-m-B-09558.03 | Sat Olteni | așezare | Hallstatt | Cultura neprecizată |

| | | | | | |
|--|--|----------------------------------|---------|--|-------------------|
| | Propunere de includere pe lista, făcută de întocmitorul studiului arheologic | Sat Bujoreni , punctul „La Culă” | așezare | Epoca bronzului Epoca Latene (geto – dacică) | Cultura Verbioara |
|--|--|----------------------------------|---------|--|-------------------|

GENERALITATI :

În categoria zonelor protejate din extravilan intră siturile arheologice cuprinse în Lista monumentelor istorice și în Repertoriul arheologic național.

Regulamentul de utilizare a terenurilor ce cuprind situri istorice se supune prevederilor Legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice din 18 iulie 2001 și OUG nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cu modificările ulterioare.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona protejată, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. Regimul de protecție 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 supateran, subteran sau subacvatic, ce cuprind vestigii arheologice: așezări, necropole, structuri, construcții, grupuri de clădiri, precum și terenurile cu potențial arheologic reperat, definite conform legii;
2. bunurile mobile, obiectele sau urmele manifestărilor umane, împreună cu terenul în care acestea au fost descoperite;

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

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

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

Săpătura arheologică poate fi necesară:

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

În zonele în care sunt semnalate descoperiri arheologice, dar din cauza informațiilor reduse și reperelor imprecise nu s-a putut identifica locul acestora, se va solicita „**supraveghere arheologică**”, pentru toate lucrările

care afectează solul, indiferent de caracter – privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol.

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

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

Supravegherea arheologică se desfășoară pe o arie limitată acolo unde există posibilitatea ca lucrările aflate în desfășurare să afecteze sau să distrugă patrimoniul arheologic mobil sau structuri constructive arheologice. Rezultatul supravegherii arheologice este un Raport de supraveghere arheologică și, dacă este cazul, o arhivă.

Supravegherea arheologică nu se referă la situațiile în care se produc descoperiri intamplatoare (care pot determina elaborarea și punerea în practică a unui proiect arheologic) și nu este aplicabilă nici situațiilor în care este necesară monitorizarea conservării patrimoniului arheologic în sit.

Recomandări privind siturile arheologice de pe teritoriul comunei:

- înregistrarea tuturor descoperirilor arheologice în Repertoriul Arheologic Național și în Lista Monumentelor Istorice;
- marcarea în teren a tuturor descoperirilor arheologice în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- implicarea instituțiilor Ministerului de Interne și a celor administrative locale, în acțiunea de protejare a patrimoniului arheologic și istoric;
- desfășurarea unor campanii de informare la nivelul comunităților de pe raza teritoriului UAT Bujoreni, în legătură cu necesitatea protejării propriului patrimoniu arheologic și istoric.

Pe terenurile cu potențial arheologic semnalat:

- se recomandă culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- se recomandă amenajarea de pășuni;
- se recomandă amplasarea de mijloace de semnalizare și punere în valoare a monumentului;
- se recomandă cercetarea arheologică;
- se recomandă interzicerea arăturilor mai adânci de 30 cm;
- se recomandă interzicerea oricăror activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;
- se recomandă ca toate lucrările care urmează să afecteze solul, să fie supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
- se recomandă ca în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările să fie oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- se recomandă ca în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, să fie solicitată descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- se recomandă ca în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica sau completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Emiterea autorizației de construire este precedată 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, exploatare 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 paza a bunurilor de patrimoniu.

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

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

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

Vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan și care sunt ocupate de situri arheologice se supune Legii 17/2014, Articolul 3 și 4

Terenurile agricole situate în extravilan, în care se află situri arheologice, în care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, pot fi înstrăinate prin vânzare doar cu avizul specific al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, după caz, emis în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de către vânzător. Procedura și alte elemente privind obținerea avizului specific al Ministerului Culturii se reglementează prin normele metodologice de aplicare a legii.

Înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan pe care sunt situate situri arheologice clasate se face potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

T SP – ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI DE PROTECȚIE

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

ART. 2

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

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele în vigoare;
- sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.

- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

Zonele cu riscuri naturale sau antropice sunt desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socio-culturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

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

(3) Zonele de protecție sanitară vor fi stabilite, conform prevederilor prezentelor norme și altor prevederi legale aplicabile, precum și pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit eliberate de instituțiile abilitate.

(4) Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

(5) La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

ART. 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

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

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

ART. 4

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

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoului 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;

a¹) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

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

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

ART. 5

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

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

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

(4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6).

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

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

ART. 6

(1) La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor menționate la art. 5 alin. (1);

a¹) Cabinetele medicale ambulatorii, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare se amplasează în clădiri de locuit sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure intrare și circuite separate față de locatarii din imobilul respectiv;

2. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
3. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
4. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
5. să asigure schimbarea destinației spațiului, conform activității desfășurate.

ART. 7 Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele.

În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

- a) obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- b) unităților zootehnice;
- c) unităților de transporturi;
- d) stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide; e) arterelor de circulație cu trafic rutier intens.

ART. 8 În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- a) instalații de alimentare cu apă potabilă;
- b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- d) spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- e) bănci și spații amenajate pentru picnic.

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

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

| | |
|--|---------|
| 31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone | 100 m |
| 32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone | 200 m |
| 33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: ... | 150 m |
| 34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): | 50 m |
| 35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: | 300 m |
| 36. Paturi de uscare a nămolurilor: | 300 m |
| 37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: | 500 m |
| 38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: | 1.000 m |
| 39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: | 500 m |
| 40. Crematorii umane: | 1.000 m |
| 41. Autobazele serviciilor de salubritate: | 200 m |
| 42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane | 500 m |
| 43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: | 50 m |
| 44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri: .. | 50 m |
| 45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: | 100 m |
| 46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal): | 1.000 m |
| 47. Parcuri eoliene: | 1.000 m |
| 48. Cimitire și incineratoare animale de companie: | 200 m |
| 49. Rampe de transfer deșeuri: | 200 m. |
| 50. Cimitir uman | 50m. |
| 51. Cimitir uman nou înființat | 100m. |

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

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

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

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

ART. 14

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

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

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

ART. 12

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

ART. 15

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

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

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

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

Art. 16

(1) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 55 dB;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 45 dB;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la exteriorul locuinței pe perioada nopții în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).

(2) În cazul în care un obiectiv se amplasează într-o zonă aflată în vecinătatea unui teritoriu protejat în care zgomotul exterior de fond anterior amplasării obiectivului nu depășește 50 dB (A) în perioada zilei și 40 dB (A) în perioada nopții, atunci dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 50 dB;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 40 dB;

c) 45 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la exteriorul locuinței în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).

(3) Sunt interzise amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii specificate la art. 5 alin. (1) în interiorul teritoriilor protejate, cu excepția zonelor de locuit.

(4) Amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii specificate la art. 5 alin. (1), în interiorul zonelor de locuit, se fac în așa fel încât zgomotul provenit de la activitatea acestora să nu conducă la depășirea următoarelor valori-limită:

a) 55 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), la exteriorul locuințelor, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00;

b) 45 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), la exteriorul locuințelor, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la exteriorul locuinței în vederea comparării acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (3) sunt permise amplasarea și funcționarea unităților comerciale cu activitate de restaurant în parcuri, cu program de funcționare în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, dacă zgomotul provenit de la activitatea acestora nu conduce la depășirea următoarelor valori-limită:

a) 55 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), la distanța de 15 metri de perimetrul unității;

b) 60 dB (A) pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la distanța de 15 metri de perimetrul unității, în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. a).

(6) În cazul diferitelor tipuri de unități cu capacitate mică de producție și de prestări servicii, precum și al unităților comerciale, în special al acelor de tipul restaurantelor, barurilor, cluburilor, discotecilor etc., care, la data intrării în vigoare a prezentelor norme, își desfășoară activitatea la parterul/subsolul clădirilor cu destinație de locuit, funcționarea acestor unități se face astfel încât zgomotul provenit de la activitatea acestora să nu conducă la depășirea următoarelor valori-limită, pentru oricare dintre locuințele aflate atât în clădirea la parterul/subsolul căreia funcționează respectiva unitate, cât și în clădirile de locuit învecinate:

a) 55 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), la exteriorul locuinței, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00;

b) 45 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), la exteriorul locuinței, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00;

c) 35 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), în interiorul locuinței, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00;

d) 30 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), în interiorul locuinței, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00;

e) 35 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la interiorul locuinței în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. d).

(7) Autoritățile publice care au în structurile proprii laboratoare de zgomot sau care au în atribuții realizarea de măsurări acustice în exteriorul și/sau în interiorul locuințelor au obligația elaborării unor proceduri de măsurare a zgomotului care să respecte prevederile SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08.

(8) Ministerul Sănătății și autoritatea publică centrală pentru protecția mediului vor prevedea în actele de reglementare pe care le vor emite măsurile tehnice și/sau administrative necesare astfel încât amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum și dimensionarea zonelor de protecție sanitară să se realizeze cu respectarea alin. (1)-(6), după caz.

ART.20

(1) Distanțele prevăzute la art. 11 alin. (1) pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății publice elaborate de persoane fizice și juridice specializate, certificate conform metodologiei de efectuare a studiilor de impact asupra sănătății, aprobată de către ministrul sănătății.

(2) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru proiectele supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pe baza memoriului de prezentare întocmit conform conținutului-cadru prevăzut în anexa nr. 5 la Metodologia de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private, aprobată prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor, al ministrului administrației și internelor, al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 135/76/84/1.284/2010, a certificatului de urbanism emis în condițiile legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a planurilor-anexă la acesta, a unui raport privind calitatea factorilor de mediu posibil afectați, precum și a altor documente/studii relevante.

(3) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru activitățile existente în cadrul procedurii de emitere a autorizației de mediu pe baza fișei de prezentare și declarației întocmite de titularul activității în conformitate cu conținutul-cadru din anexa nr. 2 la Procedura de emitere a autorizației de mediu, aprobată prin Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.798/2007, cu modificările și completările ulterioare, și a unui raport privind calitatea factorilor de mediu posibil afectați.

(4) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru activitățile care intră sub incidența prevederilor legislației privind emisiile industriale, în cadrul procedurii de emitere a autorizației integrate de mediu, pe baza documentației întocmite în conformitate cu cerințele art. 12 din Legea nr. 278/2013 privind emisiile industriale, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Concluziile evaluării impactului asupra stării de sănătate a populației se integrează corespunzător în raportul privind impactul asupra mediului/bilanțul de mediu/raportul de amplasament elaborat în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, procedura de emitere a autorizației/autorizației integrate de mediu și sunt menționate în acordul de mediu și autorizația de mediu, autorizația integrată de mediu, după caz.

(6) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru unitățile prevăzute la art. 11 alin. (1), art. 5 alin. (1)-(3) și pentru orice situații specifice gospodăriilor neprevăzute la art. 15, precum și pentru obiective și/sau activități care nu sunt supuse prevederilor legislației privind protecția mediului, dacă se apreciază că produc riscuri asupra sănătății populației.

(7) În cazul obiectivelor de interes național sau care pot determina poluare transfrontalieră, evaluarea impactului asupra sănătății populației se face de către Institutul Național de Sănătate Publică prin structurile sale.

ART. 23

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

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

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

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

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

ART. 27

"(2) Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânilor publice și a fântânilor individuale se face cu respectarea distanței de cel puțin 10 m radial față de orice sursă posibilă de poluare: grajd, cotețe, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine și trebuie să se facă astfel încât să nu afecteze sănătatea populației și mediul. Pentru depozitele de deșeuri municipale/industriale se vor respecta distanțele minime conform art. 11 alin. (1). Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor."

ART. 28

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

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

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

ART. 34

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

ART. 41

Depozitele controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase, instalațiile de tratare a deșeurilor și instalațiile de incinerare trebuie proiectate, construite și administrate cu respectarea prevederilor legislației pentru protecția mediului și a sănătății umane în vigoare. În acest scop se vor îndeplini următoarele condiții:

a) amplasarea și stabilirea zonei de protecție sanitară se fac în urma studiilor de impact asupra mediului și sănătății, în condițiile prevederilor art. 11 și 12; alegerea locului se face după studii geologice, hidrogeologice și urbanistice;

b) la proiectare și la funcționare se vor prevedea și respecta metode și tehnici adecvate de acoperire și asigurare a deșeurilor solide minerale; acoperirea și asigurarea se fac zilnic;

c) în cursul operațiunilor de depozitare, vehiculele de transport au acces numai pe drumurile interioare ale depozitului. Pentru a se evita contaminarea cu deșeuri a spațiilor din afara zonei de depozitare, este necesară dotarea cu un echipament pentru spălarea anvelopelor vehiculelor care transportă deșeuri, amplasat între zona de depozitare și drumul de ieșire din depozit;

d) în cursul exploatării depozitului se aplică măsuri de combatere a insectelor și rozătoarelor (dezinsecție și deratizare);

e) organizarea tehnică a depozitului va respecta reglementările în vigoare pentru protecția sănătății populației, protecția sănătății personalului și protecția mediului; se acordă atenție deosebită împrejurii și perdelelor de protecție.

ART. 43

Instalațiile de incinerare a deșeurilor vor îndeplini următoarele condiții:

a) amplasarea și stabilirea zonei de protecție se fac în urma studiilor de impact asupra mediului și sănătății;

b) funcționarea instalațiilor de incinerare este condiționată de:

(i) monitorizarea emisiilor de gaze reziduale în atmosferă;

(ii) monitorizarea imisiilor celor mai importanți poluanți specifici generați în cursul activității de incinerare a deșeurilor, la limita celor mai apropiate clădiri din vecinătatea obiectivului, inclusiv locuințe;

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 și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform reglementărilor aprobate.

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

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

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

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

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

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

- a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zone critice- alunecări , inundații

Conform datelor ce se găsesc la Inspectoratul pentru situații de urgență, Comuna Bujoreni este supusă unor riscuri naturale de alunecări și inundații.

Cea mai mare zonă de alunecări se întâlnește în satul Bogdănești și cuprinde atât zona locuită din intravilan, cât și zona de extravilan.

O altă zonă de alunecare apare semnalată în satul Bujoreni, pe Valea Seacă, la extremitatea vestică a intravilanului.

Teren afectat de inundații întâlnim la extremitatea nordică a comunei în vecinătatea râului Olt.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă.

Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

Se admit construcții pe terenurile sus menționate, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, etc), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, protecția apelor sau alte organisme interesate.

Soluțiile pentru construire vor fi alese după realizarea studiilor geotehnice pe fiecare amplasament vizat de propuneri, ținând cont de concluziile și recomandările geotehnicienilor.

Pentru lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele, se vor solicita avizele de gospodărire a apelor conf. art.50 alin(1) din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Se interzice amplasarea de lucrări sau construcții, inclusiv cele de locuit, în albiile majore, inundabile ale cursurilor de apă; această măsură se va aplica doar pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritățile de gospodărire a apelor, conform Ord. MMGA nr. 2/2006.

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

- Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 24,0 metri pentru LEA 20kv, 37 m pentru LEA 110 kv, 55 m pentru LEA 220 kv și 75 m pentru LEA 400 kv. (Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.239/2019);

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stîlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate;

- Pentru posturi de transformare cu cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;

- Pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20,0 m de la limita zonei de protecție.

- Zona de protecție este delimitată de împrejmuirea instalațiilor, echipamentelor și a anexelor tehnologice ale acestora.

- Pentru o centrală fotovoltaică, zona de protecție și zona de siguranță sunt delimitate pe teren de conturul împrejuririi panourilor fotovoltaice, la care se adaugă 0,2 m de jur împrejur.

- Zona de protecție și zona de siguranță pentru postul de transformare aferent centralei se stabilesc astfel:

- a) de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație;

- b) la distanță de 3 m față de latura cu acces în post/instalația de stocare pentru transformator;

- c) la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;

Recomandări pentru Zona de siguranță a Stațiilor Electrice

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

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

- când stația este de tip exterior, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de 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 și se va emite autorizație de construire numai în baza unui studiu geotehnic aprofundat ce se va solicita prin Certificatul de urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă sunt soluții de fundare care să elimine riscurile în timpul execuției și pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

TSE – TERENURI CU RESURSE NATURALE

DESTINAȚIA TERENURILOR

Resursele naturale sunt reprezentate atât prin bogățiile solului cât și ale subsolului.

Bogățiile solului sunt reprezentate de existența pădurilor, a plantațiilor, a fânețelor și pășunilor .

Toate aceste bogății ale solului le întâlnim pe dealuri sau interfluvii .

Bogățiile subsolului sunt reprezentate de terenuri care conțin substanțe minerale 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, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

Sub satul Malul Alb se găsesc depozite de tuf vulcanic, vizibil. Din unele surse reiese că sub partea de răsărit a satului Olteni se găsește un masiv de sare ce pătrunde în comună în dreptul podului de fier, în satul Lunca. Prezența sării în subsolul satului Olteni este dovedită și de apa sărată din punctul de la Ion Ionescu, actualmente Fabrica de mobilă. Un alt loc unde apa sărată iese la suprafață este în punctul numit Balta Sărată fost islaz în satul Lunca, dar izvorul este inundat de apele lacului de acumulare Rm. Vâlcea.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

Se permite numai autorizarea lucrărilor de construcții industriale necesare exploatarei 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 exploatarei, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului

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

Pentru aceasta 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 obișnuite, 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 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 pământ, anrocamente, beton sau alte materiale: 20 m în jurul acestora

- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice:

2 m în jurul acestora

- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor:

1 m în jurul acestora

g) Latimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători: - 1,5 m în 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 aelor.

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.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Formele de relief / dealuri împădurite pe care se profilează obiectivele protejate cu valoare istorică și culturală se constituie în zone cu valoare peisagistică:

- Dealul pe care se profilează Muzeul Satului Vâlcean din Satul Bujoreni;
- Arealul din zona bisericii Sf. Gheorghe din Satul Gura Văii;
- Zona de contur a râului Olt are de asemenea potențial de zonă cu valoare peisageră.

Pe teritoriul administrativ al comunei Bujoreni sunt întâlnite și lacuri naturale: „Lacul fără fund”, „Lacul cu Linți”, „Lacul lui Cocoloși” și alte mici lacuri ce nu au denumiri. Acestea au adâncimi mici, 0,5 m, iar pe timp secetos, dispar sau devin mici mlaștini.

ZONA DE SIGURANȚĂ A CĂILOR DE COMUNICAȚIE

RUTIERĂ - *Caile de acces*

Comuna Bujoreni este tranzitată de la nord spre sud de drumul european E81 (DN 7), drum ce traversează satele Găra Văii, Malu Vârtope, Lunca, Olteni și Bujoreni. Drumul național este modernizat, prezintă îmbrăcăminte asfaltică și este în stare foarte bună.

Dealtfel din drumul național se desprinde Drumul Județean 658 în dreptul localității Muereasca, drum ce deservește o parte din locuitorii satului Gura Văii. Și acest drum este în stare bună, este asfaltat pe tot traseul.

Există mai multe drumuri comunale:

- DC 18 cu desprindere din DN 7 la Gura Văii, asigură legătura comunei Bujoreni cu Comuna Dăești, cu trecerea râului Olt peste barajul de la Dăești. Este drum asfaltat cu îmbrăcăminte asfaltică bună.
- DC 164 Bogdănești;
- DC 172 Lunca - Olteni. Și aceste două drumuri comunale sunt asfaltate și se prezintă în stare bună.

În afara acestor drumuri clasate, există o serie de străzi principale și secundare, cât și drumuri vicinale - nemodernizate care deservește proprietățile mai răzlețe.

În documentația PUG au fost propuse o serie de trasee carosabile, care să rezolve toate parcelele situate în intravilanul localității și care nu au acces la drumuri publice. Majoritatea terenurilor sunt agricole, nu au fost supuse unor operațiuni de parcelare în vederea construirii. Pe viitor Comuna Bujoreni se constituie într-o prelungire a Municipiului Rm. Vâlcea, iar aceste zone vor deveni cartiere de locuințe individuale /semicolective.

Acest lucru este determinat în primul rând de trasee de circulație, cât și de echipare edilitară.

De asemenea pentru zona de servicii situată la extremitatea nordică a Comunei, pentru a nu se crea conflicte și obturări în circulație, între KM 187+685 și Km 188+025 se propune un drum colector, paralel cu drumul național, cu intrare și ieșire din D.N. Acest lucru va determina ulterior, realizarea unui proiect de specialitate drumuri și sistematizare verticală.

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

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție. Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantare rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților, situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidare ale terenului drumului și altele asemenea.

Pentru Localitatea Bujoreni, limita zonei de siguranță a drumului național DN7 este conform procesului verbal nr. 5749 din 13.09.2022, încheiat cu Secția de Drumuri Naționale Vâlcea.

La amplasarea construcțiilor noi în lungul drumului național, în intravilanul localității, se va respecta limita exterioară a zonei de siguranță, limita zonei de protecție, precum și distanțele de amplasare față de marginea drumului național, în conformitate cu legislația în vigoare.

La promovarea obiectivelor socio-economice prevăzute în PUG, în zona DN7, Consiliul Local Bujoreni și Consiliul Județean Vâlcea vor avea în vedere ca în conformitate cu art. 46 din Ord. Guv. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, să impună prin Avizul Tehnic sau Certificatul de Urbanism obținerea de către beneficiari a acordului prealabil al Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Craiova privind amplasarea acestor obiective și amenajarea accesului rutier la DN7 și să nu elibereze autorizații de construire fără obținerea acestui acord și a autorizației de amplasare în zona drumurilor naționale.

Zona intersecțiilor DN 7 cu principalele străzi laterale și drumuri clasificate, precum și zonele din interiorul curbelor cu raze mici, va fi protejată și se vor impune restricții de construire pentru rezervarea suprafețelor necesare modernizării intersecțiilor și asigurarea vizibilității, având în vedere că suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în intersecții și curbe fac parte din zonele de siguranță ale drumului național, conform art. 16 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor.

Se va avea în vedere rezervarea de terenuri necesare dezvoltării proiectelor de infrastructură promovate de către Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere, în cazul în care există la momentul emiterii Avizului SDN pentru PUG.

Se vor amenaja, în afara părții carosabile a drumului național stații (alveole) pentru oprirea mijloacelor de transport interurban.

În afara localităților

Zonele de siguranță ale drumurilor respectă prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare și 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 drumului | Autostrăzi | Drumuri naționale | Drumuri județene | Drumuri comunale |
|---|------------|-------------------|------------------|------------------|
| Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m) | 50 | 22 | 20 | 18 |

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

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, înprejmuii sau plantatii care să provoace înzapezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

c) executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata.

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

Circulația feroviară

a).situația existentă a liniilor de cale ferată referitor la:

- denumirea și lungimea liniilor de cale ferată
- pozițiile kilometrice ale intersecțiilor căilor ferate cu limita administrativă a comunei.
- stațiile de cale ferată existente pe teritoriul comunei;
- intersecțiile între liniile de cale ferată și drumuri (poziție kilometrică, felul intersecției: trecere la nivel, pasaj superior, pasaj inferior, numele drumului cu care se întretaie linia CF).

Menționăm că UAT-ul Bujoreni este străbătut de linia CF 203 Piatra Olt - Podu Olt, de la km CF 295+761 la km CF 300 +784, precum și alte linii funcționale cuprinse în acest perimetru, organizate astfel:

- stația CF Bujoreni, de la km CF 295+761- la km CF 298+560;
- interstația CF Bujoreni – Dăești de la km CF 298+560 la km CF 300+784.

Linia CF 203 Piatra Olt - Podu Olt face parte din infrastructura feroviară publică și este linie dublă, interoperabilă, neelectrificată, hectometrată, centralizată.

În componența stației CF Bujoreni existentă pe raza UAT Bujoreni sunt mai multe linii CF care aparțin infrastructurii feroviare publice și private și care sunt funcționale, după cum urmează:

Stația CF Bujoreni - ax stație km CF 297+657

-linii care aparțin infrastructurii feroviare publice și sunt funcționale:

- Linia I: km CF 297+029 - km CF 297+955, lungime constructivă – 926 m;
- Linia II: km CF 296+580 - km CF 298+560, lungime constructivă – 1980 m;
- Linia III: kmCF 296+580 - km CF 298+560, lungime constructivă – 1980 m;
- Linia 4: km CF 296+881 - km CF 298+100, lungime constructivă – 1219 m;
- Linia 8: km cF 298+013 - km CF 298+183, lungime constructivă, - 170 m;
- linii care aparțin infrastructurii feroviare private CNCF"CFR"SA și sunt funcționale:
- Linia 5: km CF 296+968 - km CF 297+014, lungime constructivă – 1046 m;
- Linia 6: km CF 296+984 - km CF 287+670, lungime constructivă – 686 m;
- Linia 9: km CF 297+599 - km CF 298+142, lungime constructivă – 543 m;
- Linia 10: km CF 297+712 -km CF 298+150, lungime constructivă - 438 m;
- Linia 11: km CF 297+739 - km CF 298+142,lungime constructivă – 403 m.

Interstația CF Bujoreni - Dăești

-linie care aparține infrastructurii feroviare publice și este funcțională:

Linie curentă de la km CF 298+115 la km CF- 302+448, cu o lungime constructivă de 4333 m.

Lungimea constructivă totală a liniilor care aparțin infrastructurii feroviare publice și private CNCF,,CFR" SA este de 13,726 km.

Intersecțiile între liniile de cale ferată și drumuri (poziție kilometrică, felul intersecției: trecere la nivel, pasaj superior, pasaj inferior, numele drumului cu care se întretaie linia CF), pe raza comunei Bujoreni sunt:

- a) treceri la nivel cu calea ferată - Km CF 298+228 - intersecția dintre linia CF 203 Piatra Olt - Podu Olt și drumul communal DC 172, semnalizată cu instalație BAT ;
- b). pasaje superioare CF - nu există pe raza UAT Bujoreni;
- c). pasaje inferioare CF- nu există pe raza UAT Bujoreni:
- b).zona funcțională de transport feroviar - date privind bilanțul teritorial al terenurilor CFR (suprafața terenului CFR pe teritoriul administrativ al comunei) si anume:

Teritoriul UAT Bujoreni, județul Vâlcea este străbătut de linia de cale ferată, CF 203 Piatra Olt – Podu Olt, de la km CF la km CF 295+761 la km CF 300+784 , astfel:

- stația CF Bujoreni, de la km CF 295+761 - la km CF 298+560;
- interstația CF Bujoreni – Dăești de la km CF 298+560 la km CF 300+784.

Pe linia CF 203 Piatra Olt - Podu Olt, de la km CF 295+761- la km CF 300+784, se afla urmatoarele construcții :

- Trecere la nivel - la km CF 298+228 (intersecția cu DC 172)

| BILANȚUL SUPRAFEȚEI DE TEREN CE REPREZINTĂ INFRASTRUCTURA FERROVIARĂ | |
|--|---|
| Suprafață teren ce reprezintă infrastructura feroviară INTRAVILAN EXISTENT S = 23,4606 ha | Suprafață teren ce reprezintă infrastructura feroviară EXTRAVILAN EXISTENT S = 0,35 ha |
| TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE REPREZINTĂ INFRASTRUCTURA FERROVIARĂ PE TERITORIUL COMUNEI BUJORENI, JUDEȚ VÂLCEA ; S = 23,8106 HA | |

Prin OUG 12/1998 modificată și actualizată prin OUG 83/16.11.2016 se instituie zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de-o parte și de alta a axei căii ferate necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlate instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare e interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către MT și care nu pun în pericol siguranța circulației. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane.

PARCAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

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

Zona locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu

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

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

Prevederea precedentă se cumulează cu următoarele condiționări specifice:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARCELAREA

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

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

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

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

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

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG, înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea și aprobarea unui PUZ de parcelare care va reglementa poziția străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

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

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

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

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

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- Condițiile cadrului natural;
- Funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
- Folosința terenului parcelelor;
- Regimul de amplasare a construcțiilor de teren, caracteristic țesutului existent (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.

Parcelile sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

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

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

PARCELĂRI NOI P-P+2 NIVELURI

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

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective.

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

Planul cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară și evidențele de carte funciară se vor actualiza în consecință. (art.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 Bujoreni 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 funcțiuni 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;

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone dacă prin aceasta se crează premiza apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Terenurile destinate construcțiilor vor dispune de posibilități de alimentare cu apă potabilă, de îndepărtarea și neutralizare a apelor meteorice, a apelor uzate și reziduurilor, de dezvoltare normală a zonei verzi, de recreere și odihnă, precum și asigurarea accesului facil la rețelele de transport.

La amplasarea exploatațiilor agricole se vor aplica prevederile Legii 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zonă de protecție sanitară.

Pentru unitățile servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activității lor, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minim 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens. Unitățile sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minim 15 m.

Vor fi respectate distanțele minime de protecție sanitară prevăzute la art. 11, alin 1 din OMS 119/2014, modificat și completat prin OMS 994/2018.

Vor fi respectate zonele de protecție ale unităților din zonă (conduce de transport gaze, linii de înaltă tensiune).

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

Pentru toate obiectivele propuse a se realiza și care nu pot respecta distanțele de protecție sanitară prevăzute de lege, se vor realiza studii de impact asupra mediului și sănătății oamenilor.

La proiectarea și realizarea sistemelor de canalizare și epurare se va face și studiu de impact asupra sănătății publice în situația în care vor fi amplasate în intravilanul localității și nu respectă distanțele prevăzute de art. 11, alin. 1 din OMS 119/2014.

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale, cu respectarea Ordinului Ministerului Mediului și Pădurilor, MAI, MADR și Ministerul Dezvoltării Regionale nr. 135/76/84/1284/2010.

REGULI CU PRIVIRE LA TERENURI AGRICOLE ȘI FORESTIERE ÎN INTRAVILAN

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA PARCELAREA TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN

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

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

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

- a). front la stradă de min. 8,00 m pentru clădiri înșiruite și min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b). suprafața minimă a parcelei de 200 mp pentru clădiri înșiruite și de min. 300 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (parcelări existente);
- c). suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri înșiruite și de min. 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (parcelări noi);
- d). adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

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

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

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA RACORDAREA LA REȚELE PUBLICE DE 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 alinuatului 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 Olteni /sat de reședință.

ZONA CENTRALĂ existentă a comunei Bujoreni este compusă în proporție de peste 90 % din locuințe individuale pe lot.

Prin prezenta documentație se propune o nouă delimitare a zonei centrale, mai cuprinzătoare ce se întinde spre sud, de-a lungul DN7 până la strada Spicului, incluzând clădirile Școlii Generale cu clasele I-VIII.

Funcțiunea dominantă este cea de zonă destinată locuințelor individuale, turismului, agrementului, serviciilor complementare locuințelor - regim mic de înălțime P+2E, de-o parte și de alta a DN7, completată cu obiective de utilitate publică existente și propuse (Primărie, Poliție, Serviciul SVS, Biblioteca, Școală, Grădiniță, clădiri propuse pentru Sală de Sport și Sediul nou Primărie). În profunzime de la delimitarea zonei centrale până la limita noului intravilan, predomină locuirea individuală pe lot.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

Se admit funcțiuni de interes general specifice localităților semiurbane:

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

- spații verzi amenajate , spații de odihnă, agrement, spații de joacă, etc;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii amplasate la strada și care prin aspect deranjează vecinătățile;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- 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;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, 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 700,0 mp cu un front la stradă de minim 17,0 metri.

Se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice, parcelate în module având suprafața minimă recomandată de 1 000,0 mp și un front la stradă de minim 20,0 metri.

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

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

- platforme pentru depozitarea recipientilor de colectare a gunoierului menajer;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
- spații amenajate pentru gararea și 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 și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- parcela alăturată este liberă de construcții;

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

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

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

- atunci când sunt orientate ferestre de la 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 unește parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45 grade.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

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

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

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

Numărul 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

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Reguli generale

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

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

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

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

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri deschise (alb patinat), bej deschis, materiale naturale – lemn, 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 (șită, șindrilă, țiglă ceramică), tablă 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 (public sau sistem propriu).

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 pentru a se evita producerea gheții.

Rețele electrice, telefonice si 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 planșa 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.

Parcările 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.

Parcările 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 recomanda a se opta pentru POT maxim = 40% (max. P+2E).

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

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

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

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

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

CUT maxim = 1,4 mpACD/mp teren aferent POT max. 40 % - Locuințe colective sau semicolective , P+2E

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

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

Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă 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 2

L - ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

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

-Zona locuințelor individuale și colective;

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

(a) funcțional :

- **caracterul locuințelor:** individuale ;colective

- **caracterul țesutului** : omogen cu echipamente publice aferente

(b) morfologic:

- **tipul parcelarului:**

- rezultat din evoluția localității în timp,

- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

- parcelări tradiționale , spontane ;

- **configurația în raport cu spațiul stradal:**

- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;

- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri , fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile ansambluri;

- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)

- **volumetria**: regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș).

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

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

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

Lia - subzona locuințelor individuale pe lot cu specific urban și semiurban (existent / propus), situată în interiorul zonei protejate a monumentelor istorice - regim de înălțime max. P+1E.

Lic - subzona locuințelor individuale și colective și a funcțiilor complementare locuirii (servicii, Instituții publice, dotări publice de mică capacitate, turism/agroturism, etc., regim de înălțime max. P+2E.

Lib – subzona de locuire individuală pe lot, cu specific rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă, regim de înălțime P+1E;

Lid - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă situată în interiorul zonei cu riscuri naturale – regim de înălțime max. S+P;

Lc – subzona de locuire colectivă în clădiri de înălțime redusă (existent/propus), regim de înălțime max. P+3E

Toate aceste subzone vor fi detaliate pentru clădiri situate în afara zonelor protejate ale monumentelor și siturilor istorice.

Funcțiunea dominantă : locuirea individuală, colectivă, semicolectivă, cuplată, înșiruită;

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

Reglementări:

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

Pentru orice intervenție de construire, extindere, reconstruire, modernizare sau relotizare în zonele cu versanți sau terenuri cu pante accentuate, este obligatoriu efectuarea unor studii și expertize geotehnice necesare împiedicării unor destabilizări sau prăbușiri de teren / versant.

Reglementări generale privind terenurile situate în perimetrul de protecție al siturilor arheologice:

Utilizarea terenurilor situate în perimetrul zonei de protecție a siturilor arheologice este condiționată de „certificatul de descărcare de sarcină arheologică” – aviz DJC.

Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente. “Certificatul de descărcare de sarcină

arheologică” reprezintă actul administrativ, emis în condițiile prezentei legi, prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior asupra terenului în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic.

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 .

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Lia

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 – **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 Parcele).

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

Lib (S+ P+1E+M): Lic (S+P+2E+M) ; Lid (S+P)

- construire, reconstruire, extindere, consolidare, locuințe individuale, **colective, semicolective**, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

- pensiuni, vile turistice/ agroturistice, case de vacanță cu regim de înălțime de maxim S+P+2E+M niveluri;

- terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;

- spații verzi; împrejuriri;

- unitati comerciale compatibile și de alimentare publică de mică capacitate;

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

- funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea de locuire (doar pentru Lib și Lic):

 - activități economice tradiționale;

 - spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;

 - ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;

- **centru medical, dispensar, farmacie.**

- **informare turistică și agenții de turism;**

- **școală de vacanță, grădiniță, centru de supraveghere copii;**

Notă: Pentru ultimele 3 (trei) funcțiuni se condiționează aria construită desfășurată de maxim 500 mp și realizarea documentației de urbanism faza PUD.

Pentru depășiri ale indicatorilor urbanistici, este obligatoriu a se realiza un PUZ pe parcelă.

Lid - Se va păstra structura parcelei cu mobilarea 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.

Obligatoriu studii geotehnice pentru stabilirea naturii terenului.

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).

- anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență; sere legume; (**Lib, Lid**);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Lib, Lic, Lid

- spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;

-este interzisă ocuparea cu locuințe a terenurilor deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ;

- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban.

- este interzisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unor dispozitive de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație.

-amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

- 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...;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență (**Lic**);

Lib, Lid

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție (mai mult de 5 capete porcine/bovine) aceste funcțiuni sunt permise în extravilan - ANEXE LA EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ; sunt permise doar anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

-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 .

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Lib, Lic, Lid

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

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

Front la stradă minim 8 m pentru clădiri înscrise;

Suprafața minimă a parcelei pentru clădiri înscrise - 200 mp

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

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

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

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

Front la stradă minim 10 m pentru clădiri înscrise;

Suprafața minimă a parcelei pentru clădiri înscrise - 250 mp

Front la stradă minim 10 m pentru clădiri cuplate;

Suprafața minimă a parcelei pentru clădiri cuplate - 350 mp

Front la stradă minim 12 m pentru clădiri izolate;

Suprafața minimă a parcelei pentru clădiri izolate - 350 mp

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

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 care vor fi considerate similar cu subzonele;

Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp, nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

Toate parcelele trebuie să aibă acces la drum public, direct sau prin servitute de trecere, legal obținută, iar lățimea căii de acces să fie de min. 4 m (pentru locuințe individuale, cuplate) și min. 6,0 m (pentru locuințe colective).

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 retras 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, împrejmui, 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 5,00 m.

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 cornișa 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 cornișa 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 dependențelor și casei scării.

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

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Lib, Lic, Lid

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

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

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

PARCELAREA

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

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

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

Lungimea aliniamentului pentru fiecare dintre parcelele adiacente spațiului public rezultate în urma divizării va fi mai mare de 12m; Pentru terenurile cu pantă accentuată, parcelele vor avea suprafețe de min. 500 mp.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ACCESE 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. 6 m lățime) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita 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.

Pentru locuințele colective

ACCESSE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile;

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele 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

Lib -Înălțimea maximă a clădirilor cu regim de înălțime pentru locuințe individuale P+1E+M (7 m la cornișă și 10 m la coamă);

Lic - Înălțimea maximă a clădirilor P+2E; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită , pentru regim P+2E+M.

Se admite regim max. P+2E+M pentru funcțiuni complementare locuirii și servicii în agroturism, 13 metri la coamă și de maxim 10 m cornișă.

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

Lid - Se admite regimul maxim de înălțime P+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 realizarea unor mansarde false;

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

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

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

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

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

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

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

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

Se interzice :

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

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

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

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

Pentru învelitoare se recomandă folosirea materialelor naturale (șită, șindrilă, țiglă ceramică), tablă plană vopsită în câmp electrostatic – culori mate, tablă profilată mată (maron, gri, verde, roșu închis).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Lib, Lic, Lid

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

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

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (OMS 119/2014 și prevederile Codului Civil);

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

Apa potabilă

Orice construcție nouă 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. În situația în care nu există canalizare menajeră stradală, fiecare investitor va trebui să rezolve eliminarea apelor menajere în sistem propriu prin amplasarea de fose septice etanșe, vidanjabile.

Aceste cheltuieli se vor suporta de investitori.

Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare sau să fie dirijate spre spațiile verzi din proprietate.

La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran 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 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, max. 2,20m.
 - elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Lib, Lic, Lid

POT maxim = 35 % pentru locuințe individuale pe lot.

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9 pentru locuințe

CUT maxim = 1,2 pentru funcțiuni complementare locuirii

Lc – subzona de locuire colectivă în clădiri de înălțime redusă (existent/propus), regim de înălțime max.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe în proprietate privată individuale sau colective; locuințele individuale se vor supune prescripțiilor reglementate la **Capitolul 2 – Lic**.
- 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.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20% - 30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- 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;
- 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;
- în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei **Lc** și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent:

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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.;
- 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;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se recomandă ca parcelele noi constituite să aibă o suprafață minimă de 300 mp, mergând la o suprafață medie de 600 mp și o lățime medie de 15 m.

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 enclavale de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele;

Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

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

În zonele deja constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente cu condiția ca distanța față de frontul vecin să fie mai mare decât înălțimea construcției. Pentru fronturile nou construite retragerea clădirilor față de aliniament se va face după cum urmează:

- la străzile de categoria a IV a , retragerea va fi de 6,00m, constituindu-se o distanță între fronturi de minim 18 - 19,00m.

- la străzile de categoria a IIIa, retragerea va fi de 5,00m , realizându-se o distanță între fronturi de 19 - 20,00m - distanța de minim 5,00 m de la aliniament va permite realizarea unui loc de parcare suplimentar ,între împrejurimi și construcție.

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

- condiționări pentru zonele de extindere:
- 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 3,0 m;
- 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 colt 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, dar nu mai puțin de 5,0 m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- 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 în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.
- se vor pastra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE ACCES CAROSABILE

Parcela este construiabilă dacă are prevăzută acces carosabil care să respecte normele tehnice - min. 4,0 m lățime (o singură bandă) dacă lungimea nu depășește 30 ml;

În cazul unei parcelări este obligatoriu ca circulația carosabilă să fie de minim 2 benzi de circulație (min. 6 m lățime) cu trotuare pe ambele laturi 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 specific

ACCES PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile;

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele 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

Lc - Înălțimea maximă a clădirilor P+3E; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită, pentru regim P+3E+M.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Se interzice realizarea unor mansarde false;

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

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulețe), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;

Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri deschise (alb patinat), bej deschis, materiale naturale – lemn, piatra, caramida aparentă.

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

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

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuințe;

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;

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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

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

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;

- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

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

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40 % pentru propuneri locuințe colective, semi-colective medii (P+2 - 3E)

POT maxim = 80% după caz în funcție de vecinătăți, pentru Garaje auto; parcela pentru realizarea Garajelor va fi de min. 25,00 mp. Se interzice schimbarea destinației de garaj în altă funcțiune. Regim de înălțime max. 4,00 m la cornișă.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,9 pentru propuneri locuințe colective și semi-colective medii

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.

Zona se compune din următoarele subzone:

ISi Instituții publice - învățământ

ISs instituții publice pentru sănătate

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

- instituții publice de interes general;

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:

- unități de învățământ;

- unități sanitare; Pentru unitățile cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activității lor, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minim 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens. Unitățile sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minim 15 m.

- 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.;

- lăcașuri de cult;

- comerț cu amănuntul;

- pensiuni, agenții de turism;

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;

-locuințe de serviciu;

-locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;

- sport și recreere în spații acoperite ;

- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii.

-comerț: piața, târg;

- activități productive nepoluante, fără risc tehnologic

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ISs+ISa+ISc+ISi

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;
- unități service auto
- stații de carburanți cu respectarea normelor sanitare și de securitate la incendiu

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;
- creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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 700 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 15,00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza construcții noi se va supune regulamentului pentru zona respective și se va ține cont de coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ISs +ISa+ISc+ISi**- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
 - în cazul strazilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ 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 5,00 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 6,00 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 accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

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 ($P+3E+M$)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ISs +ISa+ISc+ISi

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- 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

-în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte.

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

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

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

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de max 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea de cca. 2,0 metri;

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

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.

ISa (administrative), ISc (servicii, comerț, turism) - POT = 50 % (regim de înălțime max. P+2E+M)

ISi (învățământ, cultură) - POT = 40 % (regim de înălțime max. P+1E+M)

ISs (sănătate) - POT = 40 % (regim de înălțime max. P+3E+M)

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

ISa (administrative), ISc (servicii, comerț, turism) - CUT maxim = 1,8 mpACD/mp teren

ISi (învățământ, cultură) - CUT maxim = 1,0 mpACD/mp teren

ISs (sănătate) - CUT maxim = 1,8 mpACD/mp teren

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

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

CAPITOLUL 4

M - ZONA MIXTĂ (locuințe, turism, agrement, servicii complementare locuirii)



M1 – Subzona destinată serviciilor, turismului, locuințelor individuale;



M2 – Subzona destinată dotărilor de agrement - sport, turismului, locuințelor individuale de vacanță, servicii complementare locuirii;

Caracterul zonei.

Zona mixtă conține instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), activități productive mici nepoluante precum și locuințe.

În înțelesul prezentului Regulament, zona mixtă este definită ca o zonă în care, alături de locuire într-o proporție însemnată (peste 50%), se găsesc dotări de folosință periodică sau rară, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante, etc.

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor căi de comunicație ale localității.

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice de Detaliu care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite – pe măsură ce apare un interes în acest sens :

- localizarea și gabaritul noilor inserții,
- modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane,
- condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

Zona mixtă se caracterizează prin :

- fie prin tendința de reconversie funcțională a celor deja constituite, concomitent cu mărirea atractivității pentru comerț, birouri, servicii, etc, **(M1)**
- fie prevăzute a se constitui. **(M1, M2)**

Se urmărește o diferențiere justă a zonei mixte în teritoriul localității; zona mixtă se constituie ca o zonă de dezvoltare importantă în lungul arterei de circulație principale, valorificând structura deja existentă (DN7).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE sunt admise următoarele utilizări:

Sunt admise următoarele utilizări:

M1

- instituții și servicii publice; servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate, sedii de partid, sedii de birouri, servicii sociale, servicii bancare,);
- cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă mediatecă;
- spații pentru învățământ de toate gradele;
- spații de cazare pentru elevi sau studenți.
- activități asociative diverse;
- centru de asistență socială: leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, etc;
- secție de poliție, sediu al poliției comunitare;
- biserici și spații destinate cultelor;

- servicii de sănătate de orice fel: spital, cabinete, policlinici, dispensare umane, farmacii, creșe și activități conexe serviciilor de sănătate;
- locuințe individuale sau colective, inclusiv locuințe cu partiu special pentru profesii libere;
- cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere;
- croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii
- servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.
- activități manufacturiere;
- depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
- comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
- comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
- piață agroalimentară;
- magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;
- asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii curierat,
- galerii de artă, studiouri fotografice, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de orice fel;
- supermarket (supermarket, hipermarket);
- agenții imobiliare;
- cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică,

M1, M2

- locuințe individuale inclusiv locuințe cu partiu special pentru profesii libere;
- case de vacanță;
- anexe gospodărești;
- comerț cu amănuntul, spații comerciale alimentare și nealimentare;
- servicii profesionale, colective și personale, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, spații de recreere, săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități, inclusiv serviciile-anexă;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism și alte structuri turistice;
- alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf;
- activități manufacturiere și depozitare mic-gros, parcaje subterane și/sau multietajate;
- spații plantate (scuaruri, grădini de cartier, etc) și spații libere pietonale, pasaje pietonale, etc.
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- teren de sport, parc de cartier, loc de joacă.
- parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;
- sport și recreere în spații acoperite/descoperite, loc de joacă;
- **(doar pentru M2)** agrement, loisir, camping, bungalouri; sporturi nautice și pontoane pentru zonele funcționale din vecinătatea Oltului;

Se vor asigura în toate zonele condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap” (Indicativ NP 051/2001).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1 + M2

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- se permite conversia clădirilor în funcțiunea de locuit cu condiția ca aceasta să respecte regulamentul propus pentru zona L.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 50 % din ADC;

- 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

M1 + M2

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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)

M1 + M2

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 700 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 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 respectivă 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

M1 + M2

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- 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

M1 + M2

- 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 5,00 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.

- în cazul locuințelor, caselor de vacanță, pensiunilor de mică capacitate se acceptă retragerea față de limita laterală de 3,00m sau cu acceptul vecinătății se poate diminua această distanță în urma unui studiu de însorire care să certifice timpul normal de însorire al clădirilor învecinate.

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

M1 + M2

- 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 6,00 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

M1 + M2

- 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;

- 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.

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

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

- se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces de serviciu. 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 de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic. 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 AUTOVEHICULELOR

M1 + M2

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

- 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

M1+M2

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1+M2

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";

- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

- 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. Se recomandă materiale naturale: lemn, piatră naturală înveștitori de țiglă, pavaje exterioare din piatră - planșee cu grinzi aparente de lemn, etc

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1 + M2

- 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

M1 + M2

-în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte.

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

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

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

- Pentru construcțiile de sanatare vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;

- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

- pentru creșe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

- Construcții administrative și financiar-bancare - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 10-15% din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

M1 + M2

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de max 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea de cca. 2,0 metri;

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

POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

administrative, servicii, comerț, turism - POT = 50 % (regim de înălțime max. P+2E+M)

invățământ, cultură - POT = 40 % (regim de înălțime max. P+1E+M)

sănătate - POT = 40 % (regim de înălțime max. P+3E+M)

agrement, sport - POT max. = 25 % pt. Construcții P+1E și POT max = 60 % (inclusiv terenuri sport);

locuințe individuale, case de vacanță – POT max. = 35%,

regim de înălțime **M1** = max. P+2E+M

regim de înălțime **M2** = max. P+1E+M

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

administrative, servicii, comerț, turism - CUT maxim = 1,8 mpACD/mp teren

invățământ, cultură - CUT maxim = 1,0 mpACD/mp teren

sănătate - CUT maxim = 1,8 mpACD/mp teren

agrement, sport - CUT max. = 0,6 pt. Construcții;

locuințe individuale, case de vacanță

M1 - CUT max. = 1,2

M2 - CUT max. = 0,9

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 5

TS - ZONA TURISM SEZONIER - OCAZIONAL (construcții destinate caselor de vacanță, agrement, sport, loisir, camping, bunglouri, pontoane, sporturi nautice)

Caracterul zonei.

Zona destinată acestei funcțiuni cuprinde terenul de pe malul Oltului ce se pretează pentru astfel de funcțiuni. Această zonă se regăsește și în planșa de reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE sunt admise următoarele utilizări:

Sunt admise următoarele utilizări:

TS

- locuințe de vacanță;

- cabane turistice;

- Pensiuni agro - turistice de mică capacitate;
 - Sat de vacanță;
 - Tabără de vacanță pentru elevi;
 - Bungalouri;
 - Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic;
 - Parc tematic, Parc de distracții;
 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi, bazine pentru înot - ștrand;
 - Bazine pentru practicarea pescuitului (exclus amenajamente piscicole);
 - Locuri de joacă pentru copii și pentru practicarea sporturilor în aer liber, terenuri de sport , popicării, sporturi extreme;
 - amenajare de pontoane în vederea practicării sporturilor nautice;
 - servicii și dotări pentru funcțiunile amintite;
 - alimentație publică restaurante, cofetării, cafenele, baruri; pub-uri, etc
 - informare turistică și agenții de turism;
- Se vor asigura condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TS

- activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

TS

Orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului, faunei locale și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local .

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

TS

Dimensiunea minimă a loturilor va fi de 500,0 mp pentru locuințe , case de vacanță , bungalouri , cabane, alimentație publică (exclus restaurante).

Pentru restul activităților turistice, agrement, sport, etc, dimensiunea minimă a loturilor va fi de 1 000,0 mp.

Orientarea fata de punctele cardinale

- pentru toate categoriile de construcții de locuit și 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;
- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
- 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 CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TS

- pentru toate categoriile de construcții de locuit, turism și sport se recomandă o retragere față de aliniament de minim 4.00 metri.
- construcțiile ce deservește serviciile și dotările de turism (alimentație publică, restaurante, cofetării, cafenele, baruri; pub-uri, informare turistică și agenții de turism pot fi dispuse pe aliniament, dacă respect numărul de locuri de parcare în incintă;

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

TS

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

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

TS

- 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;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE

TS

- 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.

- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TS

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

TS

- înălțimea maximă admisă este de 2 niveluri supraterrane (P+1E)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TS

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete, colonițe, etc), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuințe;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se va urmări menținerea raportului traditional plin- gol chiar și în cazul fațadelor cortina.
- se recomanda izolarea termica optima a constructiilor
- se recomanda folosirea surselor alternative de energie
- se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TS

- 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;
- pe rețeaua de distribuție se vor monta hidranți supraterani de incendiu pe toate străzile (în principal la intersecții) la distanțe de maxim 100 metri între ei.
- În situația în care există solicitări de construire înainte de punerea în funcțiune a stației de epurare se admite autorizarea construirii realizarea de bazine vidanjabile cu condiția amplasării acestora la distanța de minimum 10,0 m față de locuință

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE , PARCAJE

TS

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 25% pentru zona verde;
- se va păstra caracterul local al speciilor arboricole și arbustive;
- se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă; se interzice folosirea speciilor periculoase ;
- zonele destinate terenurilor de sport, strandurilor vor prevedea un procent minim de 30 % spațiu verde;
- parcajele vor fi amenajate în incintele construcțiilor de locuit, construcțiilor turistice sau caselor de vacanță, astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând raportul:
 - pentru amenajări de agrement: 1 loc de parcare la 5 persoane;
 - pentru cluburi: 1 loc de parcare pentru 5 membri ai clubului;
 - asigurarea, în incinta, a unui număr de locuri de parcare egal cu numărul camerelor de cazare turiști și unui loc de parcare la 2 angajați;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

TS

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de max 1,80 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 cca. 2,0 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 30 %

Regim înălțime maxim P+1E +M

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

CUT maxim = 0,8 pentru Regim de înălțime P+1E+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 6

V- ZONĂ AGREMENT – SPORT, SPAȚII 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 - (rosu + verde) (sport, servicii complementare cu destinație culturală/tradiții, organizări team-building, spații plantate)**

 **V1* - (rosu + verde) (sport, servicii complementare cu destinație culturală/tradiții, organizări team-building, spații plantate) referitor la situarea în zonele de protecție a monumentelor**

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 – **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 Parcele).

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

 **V2 - (verde) Spații verzi publice cu acces limitat/nelimitat (Parcuri, grădini, fâșii plantate publice adiacente drumurilor, amenajări sportive publice – terenuri sport);**

 **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), vegetație joasă (tufișuri, mărăcinișuri).**

În comuna Bujoreni există spații verzi de-a lungul drumurilor principale, spații pentru sport și agrement (terenuri de sport), locuri de joacă, Muzeul Satului, spații plantate de protecție (protecția cursurilor de apă, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, plantații - perdele de protecție destinate cu prioritate ameliorării climatului din vecinătatea zonei industriale). S-au propus de asemenea zone de agrement – sport, servicii complementare cu destinație culturală/tradiții, organizări team-building, servicii de-a lungul pâraului Bujoreanca, în vecinătatea Muzeului Satului.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

V1

Funcțiuni sportive :

- Sală de sport;
- ștrand în aer liber;
- Terenuri de sport în aer liber;
- Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;

- Popicărie;
- Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală; - Bazin acoperit,
- Spații administrative, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;
- Funcțiuni de loisir public/privat;
- 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.

Parc tematic, parc de distracții;

Funcțiuni de turism cu caracter semiurban;

Vilă; Pensiune turistică; Hostel,

Alimentație publică.

Funcțiuni de turism cu caracter rural:

Cabane; Camping; Sat de vacanță ;

Pensiune agro-turistică;

Tabără de vacanță pentru elevi.

Alimentație publică

V1, V2

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;

-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 : ocazional/sezonier;

-adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

- parcaje;

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.

- drumuri dimensionate corespunzător pentru acces direct din drum public la rampele pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri (dacă este cazul);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1,V2

-comerț cu produse specifice zonei - desfacere produse tradiționale , mici activități meșteșugărești locale

- se admit noi clădiri pentru cultură (centru pentru informare turistică), 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.

- 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1,V2

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la toate spațiile verzi.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- 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.

CONDII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

- V1** - 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.

V2- 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.

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.

V1 - retragere 6,00 m față de aliniament pentru construcții permanente.

Conf. PUD – această distanță se poate reduce.

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

V1 - clădirile se vor retrage cu min. 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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.

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, HOTARAREA 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 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.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCARE

V1,V2

- 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;

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate pentru fiecare funcțiune (Anexa 5 la RGU).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

V1 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 nivel.

V2 – înălțimea maximă a clădirilor - P.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

V1, V2 - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de funcțiuni.

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.

- se recomandă folosirea surselor alternative.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

V1, V2

- pentru construcțiile și amenajările sportive se recomandă ca minim 30% din parcelă să fie ocupată de spații verzi, plantate.

- pentru construcții culturale se recomandă ca din suprafața totală a terenului 10 -20% să fie ocupat de spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă.

- pentru turism și agrement , spațiile verzi și plantate nu trebuie să fie mai puțin de 25% din suprafața parcelei.

- 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. 1,80 metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.

V2

- 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).

Construcții și amenajări sportive – POT max 50% ;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Construcții și amenajări sportive – CUT max = 1,2 ;

CAPITOLUL 7

ISr - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde parcelele pe care sunt amplasate biserici, în localitatea de reședință sau în satele aparținătoare. Nu se recomandă adăugarea altor construcții noi în incintă, iar dacă da, se va ține cont de prescripțiile descrise la acest capitol.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- lucrări de consolidare, renovare construcții existente, cu avizul Instituțiilor abilitate pentru construcții protejate de lege.

- lăcașuri de cult;

- servicii pentru culte;

- activități sociale ale asociațiilor religioase;

- activități pentru ritualuri religioase, capela, priveghi la ritul ortodox și praznicar de inspirație tradițional - românească .

- mănăstiri cu respectarea distanțelor prevăzute de lege.

- spații libere pietonale,

- spații plantate – scuaruri;

- se menține funcțiunea actuală.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Anexe pentru buna administrare a incintelor de cult.

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

La celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

Orice tipuri de activități care nu sunt legate de culte.

- construcții provizorii de orice natură, 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;

CONDII DE AMPLASARE A CLADIRILOR, 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 1 000.00 mp, cu excepția mănăstirilor a căror suprafață minimă va fi de 5000.00 mp.

- frontul minim la stradă va fi de 17.0 m, iar pentru mănăstiri peste 25 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 CLADIRILOR ,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 branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

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

ASPECTUL EXTERIOR

Lucrările 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 decorurilor, 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 șifă și tablă plană faltuită.

Intervențiile admise vor fi următoarele: consolidare și restaurare precum și construire anexe complementare funcțiunii existente.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,8 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din profile metalice sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

CONFORMAREA 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 (ART. 1.....16).

CAPITOLUL 8 - ID ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE PRODUCȚIE, SERVICII DIVERSIFICATE , DEPOZITARE CONTROLATĂ

 **ID1 – Subzona destinată serviciilor diversificate, unități producție de mare capacitate, depozitare controlată;**

 **ID2 – Subzona destinată unităților de industrie, producție, depozitare;**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, unele din societăți aflându-se într-un proces de conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ID , ID2

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente:

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale pentru întreprinderi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- activități productive desfășurate în construcții industriale pentru IMM-uri, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Sunt permise activitățile care nu necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață de 5000 mp ADC; În cazul în care întreprinderile existente nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).
- activități industriale productive de diferite profile (agro- industriale, industriale) având în general mărimi mici și mijlocii.
- sedii administrative;
- centre de cercetare și formare profesională;
- Parc activități;
- activități de plantare/perdele de protecție pentru diminuarea impactului vizual și asupra mediului în zona drumului și a vecinătăților.
- stații de întreținere și reparații auto (service, spălătorii auto);
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- sunt permise amenajarea de spații de petrecere timpului liber (teren sport) doar pentru angajați;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ID2 - Pentru toate activitățile de producție , industrie, depozitare izolate/enclave existente situate în interiorul zonelor funcționale de locuințe se recomandă ca până la relocarea lor în zone industriale să fie încadrate într-o perdea de protecție pentru diminuarea impactului vizual și fonic asupra vecinătăților.

Terenurile situate în vecinătatea căii ferate vor fi destinate depozitărilor cu vânzare en-gros sau en-detail.

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere

mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care nu pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței 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 (perdele de protecție). Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

ID1, ID2

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

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ID1, ID2

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia (restaurante, hoteluri, , activități educaționale, culturale, de sănătate (spitale, cămine de bătrâni).
- se interzice localizarea activităților poluante peste cota admisă zonei și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- se interzice organizarea de evenimente temporare cu specific local;
- se interzice amplasarea spațiilor de joacă pentru copii;
- se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

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

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zonă de protecție sanitară.

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

În cazul unei re tehnologizări, pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață de 3000 mp și un front minim la stradă de **30,00** metri pentru activități industriale și producție mari și mijlocii.

Pentru activități industriale și de producție mici, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1500** mp. și un front minim la stradă de **20,00** metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate, este necesară relocarea unităților productive.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a și a IV-a, acolo unde pe terenurile vecine nu există construcții care să determine un regim de aliniere.

- în incintele în care își păstrează funcțiunea dominantă, dar apar construcții noi, se va păstra regimul de aliniere existent.

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

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic), numai cu acordul notarial al vecinilor;

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **10.00** metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte zone funcționale, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; în această situație se va mări distanța față de limitele laterale cu până la 10m, obținându-se astfel o zonă tampon ce va fi plantată cu arbori pentru diminuarea impactului vizual și fonic.
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului, se vor realiza perdele de protecție plantate.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, atunci când nu se respectă retragerile față de limitele laterale și posterioare stabilite prin prezentul RLU, se vor întocmi documentații PUD cu avizul Consiliului Local.

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

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- P+2E - depozitare controlată ,
- P+4E - activități de producție , Pavilioane Administrative ;
- înălțimea max. **20,00** metri - **pentru clădiri** ;
- înălțimea max. **30,00** metri - **pentru instalații tehnologice** ;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din drumurile publice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi prevăzute spații verzi și plantații cu rol de protecție, minim 20% din suprafața totală a terenului;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0.60** m; vor fi dublate cu gard viu . În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior cu un gard transparent de **1,50** m înălțime;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (POT+CUT) POT maxim (%): 50 % ;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim = 2,0

CAPITOLUL 9

A - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

A - Funcțiune dominantă: servicii agricole (cercetare pomicolă), depozitare.

Funcțiuni complementare: comerț, locuință de serviciu, birouri administrative.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

- activități agricole productive destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării agricole și anumitor activități comerciale care necesită suprafețe mari de teren;
- depozite și anexe agricole;
- depozite pentru fructe, cereale,
- rețele tehnico-edilitare;
- construcții administrative.
- stații de întreținere și reparații utilaje agricole;
- stații de benzină pentru utilaje agricole;
- servicii pentru activități agricole;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanență sau securitatea unităților.
- 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;

În cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatației pomicole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

A

- depozite si complexe vânzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite si complexe vânzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- 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;
- în cazul conversiei functionale se recomanda identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A

- se interzice localizarea unitatilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia.
 - unități zootehnice;
 - saivane - adăposturi pentru animale;
 - expunerea animalelor spre vânzare conform cerintelor sanitare (târguri special amenajate pentru animale și păsări);
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unitatilor de învățământ prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depaseste normele europene.
- se interzice amplasarea locuintelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

Conf. OMS 994/2018 - "Art. 11 (1) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:..... 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: 50 m
22. Spitale veterinare: 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m

25. Abatoare: 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone 200 m
33. Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m

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

-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

-retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrale si interioare vor fi obligatoriu mai mari de 6,00 metri

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 4,0 m față de limitele laterale (având în vedere că zona agricolă se învecinează cu zona de locuit) și de 5 m față de limita posterioară ;

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

- se pot realiza amenajări fara 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 autorizare;
- vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

ACCESE PIETONALE

-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;
- este interzisă staționarea autovehiculelor pe drumurile publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR MAX. P+1E (PENTRU SEDIU SAU LOCUINȚĂ DE SERVICIU)

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri (P+1E).
- pentru linii tehnologice sau silozuri depozitare, înălțimi maxime 20,0 metri.
- 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;

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARCAJE

- parcajele vor fi realizate în interiorul parcelei, de preferință grupate în zona accesului principal.

SPATII VERZI

- se vor prevedea aliniamente de protecție la strazile adiacente de 2-3 m lățime și se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

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

ARTICOLUL 15 - PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 40 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) va fi de maxim 0,8.

CAPITOLUL 9

Cc - ZONA TRANSPORTURILOR (căi de comunicație rutieră și feroviară)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Circulația rutieră

Comuna Bujoreni este tranzitată de la nord spre sud de drumul european E81 (DN 7), drum ce traversează satele Găra Văii, Malu Vârtop, Lunca, Olteni și Bujoreni. Drumul național este modernizat, prezintă îmbrăcăminte asfaltică și este în stare foarte bună.

Dealtfel din drumul național se desprinde Drumul Județean 658 în dreptul localității Muereasca, drum ce deservește o parte din locuitorii satului Gura Văii. Și acest drum este în stare bună, este asfaltat pe tot traseul.

Există mai multe drumuri comunale:

- DC 18 cu desprindere din DN 7 la Gura Văii , asigură legătura comunei Bujoreni cu Comuna Dăești, cu trecerea râului Olt peste barajul de la Dăești. Este drum asfaltat cu îmbrăcămintă asfaltică bună.
- DC 164 Bogdănești;
- DC 172 Lunca - Olteni. Și aceste două drumuri comunale sunt asfaltate și se prezintă în stare bună.

În afara acestor drumuri clasate, există o serie de străzi principale și secundare, cât și drumuri vicinale - nemodernizate care deservesc proprietățile mai răzlețe.

De asemenea în documentația PUG au fost propuse o serie de trasee carosabile, cu diferite profile transversale (detaliată în Planșa de reglementări urbanistice și în Studiu de circulație).

Circulația feroviară

Menționăm că UAT-ul Bujoreni este străbătut de linia CF 203 Piatra Olt - Podu Olt, de la km CF 295+761 la km CF 300 +784, precum și alte linii funcționale cuprinse în acest perimetru, organizate astfel:

- stația CF Bujoreni, de la km CF 295+761- la km CF 298+560;
- interstația CF Bujoreni – Dăești de la km CF 298+560 la km CF 300+784.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

Ccd - subzone transporturilor rutiere

Ccf – subzone transporturilor feroviare

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

Ccd- Căi rutiere

- cai de comunicare rutiera si constructiile aferente
- unitati ale intreprinderilor de transporturi , garaje
- spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun
- refugii si treceri de pietoni
- retele tehnico-edilitare - spatii verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrari de terasamente
- stații de călători ;

Ccf - Calea ferată

În zona de siguranță a căii ferate sunt permise următoarele:

- instalații de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor;
- instalații și lucrări de protecție a mediului;

În zona de protecție a căii ferate sunt permise următoarele:

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (conform OG 12/1998, art.29 al.5 și OMT 158/1996, anexa 1);
- executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvarzare sau de depozitare a materialelor , substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CNCF"CFR"SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v.HG 52511996 republicată, art.20, al.7);
- cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă, a terenului din patrimoniul CNCF"CFR"SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul CNCF"CFR"SA și al Ministerului Transporturilor (v.HG 52511996 republicată, art.20 al.8).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare administratorul C.F. are dreptul să amplaseze temporar :

- Materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- Pe traseul linie ferate aparținând infrastructurii feroviare supus înzăpezirilor instalarea de parazăpezi;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Ccd – pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.

- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- drumuri 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.

Ccf – construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul administratorului căi ferate, respectiv CNCF;

- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;

- zona de siguranță a infrastructurii feroviare - 20 m de la axul caii ferate.

- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Ccd – 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 împietează 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;

Ccf - În zona de siguranță a infrastructurii feroviare se interzice:

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane.

Ccf - În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții fie și cu caracter temporar fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță , după caz;
- b) Depozitarea materialelor sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- c) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- d) Efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- e) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurarea normală a traficului feroviar.

În zona de protecție a căii ferate pe cât posibil să fie evitate următoarele amplasări:

- Depozite de deșeuri metalice (fier vechi), gropi de gunoi menajer;
- Stații de epurare, gropi adânci ce cumulează ape meteorice;
- Incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare;
- Se va ține cont de imaginea către zona căii ferate prin realizarea unei minime amenajări peisagistice.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Ccd +Ccf - 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

Ccd +Ccf - 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 minimă de 4,00 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

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

Ccd + Ccf - 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

Ccd +Ccf - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Ccd +Ccf - 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 + Ccf - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ccd +Ccf - 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 + Ccf - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice, max. P+1E.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccd + Ccf - 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 ca acestea pot fi percepute din interiorul clădirilor înconjurătoare mai înalte.

Ccd - 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

Ccd + Ccf - 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

Ccd + Ccf - orice parte a terenului incintelor sau culuarelor vizibile din circulațiile publice, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Ccd + Ccf - 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.

Ccf - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culuarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Ccd + Ccf - POT maxim - 50%

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

Ccd + Ccf - CUT maxim - 1%

CAPITOLUL 10

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ , CIMITIRE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

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

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună, platforme menajere;

G2 - subzona cimitirelor;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- 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);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje;

G2 - cimitire și clădiri anexă:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

G1- Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații și dispozitive 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.
- în locurile de înhumare neamenajate cu cripte, înhumarea se va face la o adâncime de minimum 2 m.
- desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

G2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

G1 - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400** mp. și un front la stradă de minim **15** metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora documentație de specialitate care va cuprinde și un studiu de impact asupra mediului;

G2 – în cazul noilor cimitire se va avea în vedere parcele de teren situate în afara zonelor construite, astfel încât zona de protecție să nu afecteze în special zona de locuit, iar suprafața va trebui să depășească 1200 mp. Zona de protecție pentru cimitire nou înființate va fi de 100 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

G1 , G2 -clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor amplasa retrase față de aliniament la o distanță de minim **6.0** metri .

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

G1 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **4.0** metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

G2 - vor fi respectate prevederile Normelor de igiena privind mediul de viața al populației asigurându-se între morminte și gard o distanță de min. 3, 0m

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

G1,G2 - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3.0** metri;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

G1,G2

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1,G2

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

G1: - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a cosurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de P+1 niveluri.

G2: - maxim 1 nivel – P

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1: - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

G2: - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

G1,G2

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- **în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;**

- la cimitire se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1,G2

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

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

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

G1 - 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 împrejmuirilor (garduri prefabricate din beton).

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor 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 supraterane;**

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.

De asemenea se vor respecta prevederile Legii 102/2014 privind înființarea cimitirelor noi.

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Funcția predominantă a zonei este compusă din:

- rețele de alimentare cu apă;
- rețele de canalizare;
- rețele electrice;
- rețele gaze naturale etc.

Funcții complementare admise zonei:

- stații de pompare apă potabilă;
- 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, 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.

La proiectarea și realizarea sistemelor de canalizare și epurare se va face și studiu de impact asupra sănătății publice în situația în care vor fi amplasate în intravilanul localității și nu respectă distanțele prevăzute de art. 11, alin. 1 din OMS 119/2014.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic construcțiile și lucrările care pot prejudicia zonele învecinate, precum și cele care pun în pericol cadrul natural;
- sunt interzise construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul realizat conform normelor sanitare în vigoare.
- Orice construcții care, prin dimensiune, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

ARTICOLUL 4 - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează;

- se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu;
- pentru noi incinte se recomandă localizări în zona;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 6.00 metri pe străzile de categoria III.

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

- distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.00 metri.

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

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;

- în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanța dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces;

- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim 40 % din teren pentru parcaje destinate salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor Parter, 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, 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 Parter pentru clădiri și H max. 20 m pentru instalații tehnologice.

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

C.U.T.=0,5 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 minima 6m;

Pentru captările din cursurile de apă zona de protecție sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- 100 m, pe direcția amonte de priză.
- 25 m, pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- 25 m lateral, de o parte și de alta a prizei.

Când dimensiunea laterală nu poate fi respectată, vor fi executate lucrări compensatorii.

Pentru captările din lacuri zona de protecție sanitară cu regim sever va avea următoarele dimensiuni minime, măsurate la nivelul minim de exploatare al captării:

- 100 m radial, pe apă, față de locul în care este situat punctul de captare;
- 25 m radial, pe malul unde este situată priza.

Pentru lacurile și nămolurile terapeutice zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde toată suprafața apei lacului, iar pe mal are 5 m lățime în jurul lacului.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru îmbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

Pentru captările de ape potabile, cu debite exploatate mai mari sau egale cu 5 l/s, studiile hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecție vor fi elaborate în cadrul Administrației Naționale "Apele Române" - Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor - Laboratorul de studii și cercetări hidrogeologice.

Studiile hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecție pentru captările de ape potabile, cu debite exploatate 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 alimentare 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 amprentei la sol a posturilor de transformare mt/jt în orice tip de cabina: zid, metal, beton
- 0,8 m în cazul cablurilor de energie electrică de 0,4 kV și 20 kV

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 săpături 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 săpături de orice fel sau să se înființeze plantații fără acordul operatorului de transport și de sistem
- să se depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor fără acordul operatorului de transport și de sistem
- să se arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport și/sau distribuție sau să se intervină în orice alt mod asupra acestora
- să se deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor electrice

Să limiteze sau să îngrădească, prin executia de 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, gospodării de apă, stații și posturi de transformare linii și cabluri electrice, stații de reglare, s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate.

Pentru orice fel de lucrări de săpături sau de construcții situate în interiorul zonelor de protecție a rețelelor edilitare este obligatoriu avizul de amplasament al operatorilor de rețea.

CAPITOLUL 12 - DS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul administrativ al Comunei Bujoreni, MAPN are în administrare unitatea de Poliție amplasată în satul Olteni și un Poligon de tragere în satul Bujoreni..

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 asigură 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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

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

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

Fără precizări, - Conform legislației și normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Fără precizări - Conform legislației și normativelor în vigoare.

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

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.00 metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte zone funcționale, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- în cazul unor intervenții în cadrul incintei care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, și nu se pot respecta prevederile din prezentul RLU, se vor stabili prin documentații PUD avizat în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (conform anexei nr. 7, HOTARAREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spatii plantate).

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 4 m și o înălțime de 3,5 m.

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- nu sunt impuse conditionari, maxim P+1E.

- 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:

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile existente , cât și cele propuse trebuie să beneficieze de echipare edilitară (energie electrică, apă, canalizare) în sistem propriu sau centralizat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă un procent de minim 30 % spații verzi pentru terenurile curți construcții ce dețin clădiri.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle spre stradă și perimetrale 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 1,0 mp. ADC / mp. teren.

CAPITOLUL 13 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILAN - TAI

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specific localităților , cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin.(1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonei centrale, potrivit condițiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea construcțiilor , amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitive, conform legii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI PERMISE

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condiții impuse de lege și de prezentul regulament.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcții în localități situate în zone de siguranță și protecție datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (în situația Comunei Bujoreni: vecinătatea monumentelor istorice a siturilor arheologice, vecinătatea zonelor cu riscuri naturale, vecinătatea protecțiilor sanitare, edilitare, etc).

Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MapN, MI, SRI.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate sau prin documentația de față se interzice autorizarea construcțiilor definitive, pentru alte obiective.

Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Codul Administrativ al administrației publice locale aprobat prin OG 57/2019 și Legea 50/1991 (cu modificările și completările ulterioare) de către primarul comunei Bujoreni 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 14 - 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 natural 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 funcțiunilor stabilite prin prevederile documentațiilor de urbanism avizate și aprobate, potrivit legii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

(4) Pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii 50/1991 republicată și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale (Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricole, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole).

În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe , garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decât producția agricolă și silvică

Art. 90. - Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor agricole în alte scopuri decât pentru obținerea producției agricole se face numai în condițiile prevăzute de prezenta lege.

Art. 91. - (1) Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prin construcții de orice fel se înțelege construcțiile care se pot realiza numai în baza și cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile legislației în vigoare.

Art. 92. - (1) Amplasarea construcțiilor de orice fel definite la art. 91 alin.(2) din Legea 18/1991 republicată (construcții care se pot realiza numai în baza și cu respectarea A.C., emisă în condițiile legislației în vigoare), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;

b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;

- c)** care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazine, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
 - d)** de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
 - e)** anexe gospodărești ale exploataților 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 exploataților agricole, lucrările de îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, canalizare, realizarea surselor de apă potabilă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, obiective meteorologice, obiective de investiții de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
 - b)** în cazul perimetrelor agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.
- (7)** De asemenea, se exceptează de la plata tarifelor prevăzute în anexele nr. 1 și 2 perimetrele agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.
- (8)** Soldul Fondului de ameliorare a fondului funciar constituit potrivit legii, rămas neutilizat la finele anului, se reportează în anul următor și se utilizează cu aceeași destinație.
- (9)** În situația în care se realizează amenajări piscicole/amenajări piscicole prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan, se aplică procedura cu privire la scoaterea din circuitul agricol a terenurilor, cu plata tarifului la Fondul de ameliorare a fondului funciar.

Art. 92

- (1)** Introducerea în intravilanul unităților administrativ-teritoriale a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu plata tarifului datorat la Fondul de ameliorare a fondului funciar, calculat conform anexei nr. 1.
- (2)** Prin excepție de la alin. (1) tariful nu se plătește pentru introducerea în intravilanul unităților administrativ-teritoriale:
- a)** a terenurilor agricole din extravilan ai căror beneficiari sunt autoritățile și instituțiile administrației publice, prin Planul urbanistic general/Planul urbanistic zonal;

b) a terenurilor agricole din extravilan în vederea amplasării construcțiilor care servesc activităților și/sau serviciilor conexe, obiectivelor de investiții realizate din fonduri europene, din domeniul agriculturii și/ori industriei alimentare, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, lucrărilor de îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, canalizare, realizarea surselor de apă potabilă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, obiective meteorologice, obiective de investiții de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

c) a perimetrelor agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.

(3) Plata tarifului prevăzut la alin. (1) se face în baza notei de calcul emise de către direcțiile pentru agricultură județene și a documentației necesare pentru obținerea avizului prealabil privind clasa de calitate, emis de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Art. 93. - Aplicare.

(1) Scoaterea temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilanul unităților administrativ-teritoriale, în vederea amplasării construcțiilor prevăzute la art. 92 alin. (2) și (3), se aprobă pentru o perioadă de 2 ani, cu obligația ca beneficiarul aprobării să achite jumătate din tariful prevăzut în anexa nr. 1.

(2) Perioada aprobată la alin. (1) pentru scoaterea temporară din circuitul agricol se poate prelungi cu încă 2 ani din motive temeinic justificate de către beneficiari, cu plata tarifului prevăzut la alin. (1).

(3) Beneficiarii aprobării au obligația de a reda terenurile în circuitul agricol, la clasa de calitate și categoria de folosință avute anterior aprobării, în termen de un an de la expirarea perioadei de scoatere temporară din circuitul agricol.

(4) În cazul în care beneficiarul aprobării scoaterii temporare din circuitul agricol nu execută lucrările de calitate și la termenul prevăzut la alin. (3), în baza constatării situației de fapt, direcția pentru agricultură județeană dispune să se execute lucrările de redare, cu cheltuieli din tariful depus.

(5) Redarea sau introducerea în circuitul agricol a terenurilor situate în extravilan, inclusiv a terenurilor situate în extravilan prevăzute la art. 101 alin. (1), se aprobă prin decizie emisă de către direcțiile pentru agricultură județene, în baza studiului pedologic și agrochimic și a procesului-verbal de constatare a situației din teren.

(6) În cazul terenurilor cu destinație specială prevăzute la art. 2 lit. e), redarea sau introducerea în circuitul agricol a acestora se aprobă prin decizie emisă de către direcția de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în baza avizului Ministerului Apărării Naționale, a studiului pedologic și agrochimic și a procesului-verbal de constatare a situației din teren.

(7) Redarea în circuitul agricol a terenurilor cu suprafețele ce depășesc 100 ha se aprobă prin hotărâre a Guvernului, inițiată de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

(8) În cazul terenurilor din perimetrul rezervațiilor ocupate cu amenajări piscicole, redarea sau introducerea în circuitul agricol a acestora se aprobă prin decizie emisă de către direcția de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în baza hotărârii consiliului județean în raza căruia se află amenajarea piscicolă, a acordului administratorului rezervației emis în condițiile legii, a studiului pedologic și agrochimic și a procesului-verbal de constatare a situației din teren.

(9) În cazul terenurilor ocupate cu amenajări piscicole care fac obiectul unui contract încheiat în temeiul dispozițiilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 23/2008 privind pescuitul și acvacultura, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 317/2009, cu modificările și completările ulterioare, redarea sau introducerea în circuitul agricol a acestora se aprobă prin decizie emisă de către direcția de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în baza avizului Agenției Naționale pentru Pescuit și Acvacultură, a studiului pedologic și agrochimic și a procesului-verbal de constatare a situației din teren.

(10) Prevederile alin. (9) se aplică și în cazul redării sau introducerii în circuitul agricol a terenurilor ocupate cu amenajări piscicole deținute de către Agenția Națională pentru Pescuit și Acvacultură.

Art. 93¹. **(1)** Tariful achitat la Fondul de ameliorare a fondului funciar pentru aprobarea scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilan nu se restituie.

(2) Prin excepție, tariful achitat la Fondul de ameliorare a fondului funciar se restituie, fără dobândă, în următoarele cazuri:

a) autoritățile competente nu au emis decizia pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol;

b) autoritățile competente nu au emis avizul prealabil privind clasa de calitate;

c) autoritățile competente nu au adoptat hotărârea de aprobare a introducerii terenului în intravilan sau nu au emis autorizația de construire, cu obligația redării terenului în circuitul agricol;

d) Guvernul nu a adoptat hotărârea privind scoaterea din circuitul agricol.

Art. 94. - Aplicare.

Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilan pentru amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 92 alin. (2) și (3) se aprobă după cum urmează:

a) prin decizie a directorului direcției pentru agricultură județene, pentru terenurile agricole de până la 1 ha, inclusiv;

b) prin decizie a directorului direcției pentru agricultură județene, pentru terenurile agricole în suprafață de până la 100 ha, inclusiv, cu avizul structurii de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale;

c) prin hotărâre a Guvernului, pentru terenurile agricole a căror suprafață depășește 100 ha, inițiată de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Art. 95. - Folosirea definitivă sau folosirea temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât silvice se aprobă de organul silvic județean, până la 1 ha, de Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, pentru terenurile în suprafață de până la 100 ha, și de Guvern, pentru cele ce depășesc această suprafață.

Art. 96. -

(1) Aprobarea prevăzută la art. 94 și 95 este condiționată de acordul prealabil al deținătorilor de terenuri. De asemenea, pentru obținerea aprobării prevăzute la art. 94 lit. b) și c) și art. 95 este necesar avizul organelor agricole sau silvice județene și al municipiului București, după caz.

(2) Refuzul nejustificat al deținătorului terenului de a-și da acordul prevăzut la alin. (1) va putea fi soluționat de instanța de judecată, hotărârea acesteia înlocuind consimțământul celui în cauză.

Art. 97. - La aprobare de către Guvern se va prezenta în mod obligatoriu și avizul Ministerului Agriculturii și Alimentației, pentru terenurile agricole și al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, pentru terenurile forestiere și cu ape și, dacă este cazul, al Ministerului Culturii, pentru ocrotirea monumentelor.

Art. 98. - Intravilanul localităților este cel existent la data de 1 ianuarie 1990, evidențiat în cadastrul funciar; el poate fi modificat numai în condițiile legii.

Art. 99. - Terenurile din albiile abandonate ale cursurilor de apă, devenite disponibile în urma lucrărilor de regularizare, vor fi amenajate pentru producția agricolă, piscicolă sau, după caz, silvică, o dată cu lucrările de bază executate de titularii acestora.

Art. 100. - **(1)** Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri agricole și forestiere sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora.

(2) Depozitarea se poate face numai cu acordul proprietarilor terenurilor. Aceștia nu pot fi obligați la nici o plată pentru sporul de valoare astfel obținut și nici nu pot pretinde despăgubiri pentru perioada de nefolosire a terenului.

(3) Autoritatea publică centrală care răspunde de agricultură și dezvoltare rurală și autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură desemnează specialiști împuterniciți cu evidența și monitorizarea depozitării și folosirii stratului de sol fertil prevăzut la alin. (1).

Art. 101. - **(1)** Titularii lucrărilor de investiții sau de producție, care dețin terenuri scoase definitiv din circuitul agricol, pe care nu le mai folosesc în procesul de producție, cum sunt cele rămase în urma excavării de materii prime - cărbune, caolin, argilă, pietriș - de la sondele abandonate și altele asemenea, sunt obligați să ia măsurile necesare de amenajare și de nivelare, dându-le o folosință agricolă, iar dacă aceasta nu este posibil, o folosință piscicolă sau silvică, în termen de până la 2 ani de la încheierea procesului de producție.

(2) Beneficiarilor lucrărilor prevăzute la alin. (1) nu li se va mai aproba scoaterea din producția agricolă sau silvică a altor terenuri, dacă nu s-au conformat dispozițiilor din acest articol.

(3) Execuția acestor lucrări se face de unități specializate ale Ministerului Agriculturii și Alimentației și ale Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, din fondurile prevăzute de beneficiari, în condițiile legii.

Art. 102. - **(1)** Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuie 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 rețelilor 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 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.**

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 realizata în limitele teritoriului administrativ al Comunei Bujoreni si conform cu legislatia in vigoare.

CAPITOLUL 15 - ZONA TERENURILOR FORESTIERE - TF

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, păstrăvării, lucrări de consolidare a terenurilor, etc.).

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de legea 46/2008 – codul Silvic.

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

NOTĂ pentru terenurile forestiere din extravilan:

Pentru pădurile situate 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) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare; **respectiv:** resursele minerale care fac obiectul prezentei legi sunt: cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sărurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, nămolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare.

b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale; pentru teritoriul administrativ în zonele de interes economic se pot realiza pontoane de acostare pentru ambarcațiuni cu scop turistic și de agrement și de aprovizionare cu alimente și combustibil, pontoane plutitoare și adăposturi pescărești pentru pescari constituiți în asociații;

c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;

d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor – Romsilva;

e) surse și rețele de apă potabilă și canalizare, rețele și sisteme de comunicații, precum și drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;

f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea,

repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau 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 250 m² în cazul proprietăților forestiere mai mari de 5 ha și de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 m², dacă suprafața proprietății forestiere este mai mică de 5 ha.

(3) Compensarea prevăzută la alin. (1) se realizează fizic cu un teren care are de 5 (cinci) ori valoarea terenului care se scoate definitiv din fondul forestier, iar suprafața terenului dat în compensare nu poate fi mai mică decât de 3 (trei) ori suprafața terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier național. La realizarea obiectivelor prevăzute la alin. (1) lit. e), al căror beneficiar este o unitate administrativ-teritorială sau o instituție publică, compensarea se realizează cu un teren ale cărui suprafață și valoare sunt cel puțin egale cu suprafața și valoarea terenului care face obiectul scoaterii definitive.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (3), pentru suprafețele mai mici de 50 m², beneficiarul scoaterii definitive poate să nu ofere teren în compensare, situație în care trebuie să plătească, anticipat aprobării, o sumă de 5 ori mai mare decât valoarea terenului care face obiectul scoaterii, sumă care se virează la fondul de ameliorare a fondului funciar cu destinație silvică, situație în care nu achită cheltuielile de instalare și întreținere a vegetației forestiere până la realizarea stării de masiv.

(5) Taxa procentuală prevăzută în anexa nr. 2 la Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care se aplică la calculul obligațiilor bănești, este 100, în cazul scoaterilor definitive cu compensare a terenurilor din fondul forestier național.

(6) 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 degradate, neproductive din punct de vedere silvic sau cu terenuri situate în zonele de stepă, alpină și subalpină.

(7) Pentru terenurile prevăzute la alin. (6) 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.

(8) În județele în care suprafața fondului forestier este sub 30% din suprafața județului, compensarea se realizează numai cu terenuri din cadrul aceluiași județ.

(9) Terenurile pentru care a fost emisă aprobarea de scoatere definitivă din fondul forestier național și terenurile preluate în compensare dobândesc situația juridică a terenurilor pe care le înlocuiesc și se înscriu în cartea funciară în baza actului de aprobare și a procesului-verbal de predare-primire, încheiat între părți, în condițiile legii.

(10) Amenajările necesare pentru realizarea pădurilor-parc nu fac obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier și sunt permise numai în situația în care realizarea amenajărilor nu implică tăieri de arbori sau defrișări.

(11) Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

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 *pe drumurile forestiere sau pe trasee special marcate și omologate*, numai cu acordul proprietarului sau al administratorului pădurilor proprietate publică a statului.

(3) *În cazul organizațiilor neguvernamentale, accesul în fondul forestier cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau moped este permis doar în urma semnării unui protocol cu administratorul, în cazul fondului forestier proprietate publică a statului, sau cu administratorul/propietarul, în cazul fondului forestier proprietate privată.*

(4) *Amenajarea în fondul forestier național de poteci și trasee pentru plimbare, alergare și biciclete se face cu acordul administratorului, pentru fondul forestier proprietate publică a statului, sau cu acordul proprietarului, pentru fondul forestier, altul decât proprietate publică a statului. În pădurile încadrate în tipul I funcțional, amenajările se pot realiza numai cu aprobarea administratorului ariei naturale protejate.*

(5) *Potecile și traseele pentru plimbare, alergare și biciclete pot fi realizate numai din pământ, lemn și pietriș. Realizarea acestora nu face obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier național, nu necesită autorizație de construcție și este permisă numai în situația în care nu implică tăieri de arbori, defrișări."*

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, organizate, care se pot practica numai cu acordul proprietarului, iar în cazul pădurilor proprietate publică a statului, cu acordul administratorului acestora, cu respectarea prevederilor art. 54 alin. (2), precum și pentru accesul proprietarilor la terenuri în vederea gospodăririi 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 Construirea drumurilor forestiere se realizează după aprobarea schimbării categoriei de folosință forestieră, în condițiile art. 47 alin. (1), la solicitarea proprietarului sau administratorului, după caz, 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 fondul forestier, altul decât cel proprietate publică a statului, de către 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.

Verificat,

Arh. Doina Negoită

Întocmit ,

Pr. Maria Dogăroiu

ANEXA 1

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Dintre principalele acte legislative specifice sau complementare domeniului, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, amintim :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 50 / 1991 , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în 1997, modificată și completată în 2001;
- Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 258/2006 – pentru modificarea și completarea OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordinul 2807 / 2003 – Norme metodologice de clasare a monumentelor istorice inclusiv lista;
- Legea nr. 41/1995 privind protecția patrimoniului național;
- Legea nr.7/ 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43 /1997, privind regimul juridic al drumurilor republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.18/ 1991 privind fondul funciar, republicat în 1998 cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Administrativ al administrației publice locale aprobat prin OG 57/2019;
- Legea nr.33/ 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 587/2002);
- Legea nr. 203/16.05.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea , dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Legea 363/26.09.2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național –
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 426/2001 privind aprobarea OG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Hotărârea nr. 817/14.07.2005 privind aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;
- HGR nr.525/ 1996 (republicată în 27.11.2002) privind aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea 453/18.07.2001 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordonanța nr. 27/27.08.2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordonanța de urgență nr. 214/04.12.2008 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul silvic Legea nr. 46 din 19 martie 2008 :- ART. 7 alin.(4) , ART. 37 (1) , (2), ART. 40;
- Legea 287/2009 Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare
- OMS 994/2018 privind Normele de protecție sanitare;
- Legea 102/2014 privind înființarea cimetirelor.
- Ordinul 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 OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului și a Legii 265/2006;
- HG nr. 1076/08.07.2004 (M.Of. nr. 707/05.08.2004) privind stabilirea procedurii evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministrului Apelor și Protecției Mediului nr. 995/21.09.2006 (M.Of. nr. 812/03.10.2006) pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul MMGA nr. 117/02.02.2006 (M.Of. nr. 186/27.02.2006) pentru aprobarea anualului privind

aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 195/22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 241/2003 pentru modificarea anexei la Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul 839/2009 emis de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; modificat prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 119/2009;
- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2828/2015 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată.

ANEXĂ 2

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

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 durată 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, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem nonprofit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

- TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

- TERITORIU INTRAVILAN = totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul 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 administrativteritorială 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 parcellar 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 macrounitate 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.