PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.)
COMUNA IZVOARELE,
JUDEȚUL OLT

R . L . U

BENEFICIAR: **COMUNA IZVOARELE, Județul OLT**

PROIECTANT: **C.P. BAMPROIECT S.R.L., mun. CRAIOVA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CP BAMPROIECT s.r.l.
ARHITECTURA, URBANISM ŞI AMENAJARE A TERITORIULUI
J/16/1712/2005, CUI RO17890272 Str.Brazda lui Novac, nr.83, Bl.C8b, Ap.2, Craiova
CONT:RO72 BACX 0000 0007 5513 5000 / UNICREDIT CRAIOVA-DOLJ
E-mail: bamproiect@yahoo.com, expertdesignbam@yahoo.com
Tel/Fax 0351/807 432; 0741 233 084

DENUMIRE PROIECT : **PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.)**

BENEFICIAR: **COMUNA IZVOARELE**
Comuna IZVOARELE, Jud. Olt

PROIECT : **Nr. 352/2024**

FAZA: **P.U.G. (Plan Urbanistic General)**
şi R.L.U. – Regulament Local de Urbanism
aferent P.U.G.

PROIECTANT GENERAL: TEA INVEST S.R.L.
Mun. Slatina, str. Basarabilor, nr.91, jud. Olt
Pin D-na Andra Loredana BARBULESCU

PROIECTANT URBANISM: C.P. BAMPROIECT S.R.L.
E-mail: bamproiect@yahoo.com
Tel/Fax 0351/807 432; 0741 233 084
Str.Brazda lui Novac, nr.83, Bl.C8b, Ap.2, Craiova, Dolj

COORDONATOR P.U.G: Dr. Arh.Urb. Mohammad AL-BASHTAWI
atestat pentru întocmirea de documentaţii de urbanism şi amenajare a teritoriului
urbanist istorie urbană - Expert RUR.

DATA PROIECTUL: **2024 - 2026**

CUPRINS

	pag.
INTRODUCERE	*6*
DOMENIUL DE APLICARE	7
CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAŢII	10
STRUCTURA REGULAMENTULUI	13
CAPITOLUL I - PRESCRIPŢII GENERALE	**14**
- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	14
I.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT (Art. 3 din R.G.U.)	14
I.1.1 Terenuri agricole în intravilan	14
I.1.2 Zone construite protejate	15
I.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	15
I.2.1 Expunerea la riscuri tehnologice	15
I.2.2 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice	15
I.2.3 Asigurarea echipării edilitare	15
I.2.4 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor	15
I.2.5 Procentul de ocupare a terenului	16
I.2.6 Lucrări de utilitate publică	16
- **CONDIŢII GENERALE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**	16
I.3 REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	16
I.3.1 Orientarea faţă de punctele cardinale	16
I.3.2 Amplasarea faţă de drumuri publice	16
I.3.3 Amplasarea faţă de aliniament	17
I.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei	17
I.4 **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**	17
I.4.1 Accese carosabile	17
I.4.2 Accese pietonale	18
I.5 **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**	18
I.5.1 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente	18
I.5.2 Realizarea de reţele edilitare	19
I.5.3 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare	19
I.6 **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**	19
I.6.1 Parcelarea	19
I.6.2 Înălţimea construcţiilor	19
I.6.3 Aspectul exterior al construcţiilor	20
I.7 **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**	20
I.7.1 Parcaje	20
I.7.2 Spaţii verzi şi plantate	20
I.7.3 Împrejmuiri	20
CAPITOLUL II - PRESCRIPŢII SPECIFICE	**25**

- **DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ – TIP_ZF_ZRS** 25
- **ZONE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECŢIE – REGLEMENTĂRI SUPLIMENTARE** 25

A. ZONE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONELOR DE PROTECŢIE – **ZRS05**
B. ZONE SITURILOR ARHEOLOGICE ȘI ZONELOR DE PROTECŢIE – **ZRS05**
C. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ - **ZRS19**
D. ZONE CU RISCURI NATURALE
- INUNDAŢII - **ZRS09**
- ALUNECARE - **ZRS06** – Nu este prezentă în teritoriul studiat

II.1. ZONELE FUNCȚIONALE EXISTENTE ȘI PROPUSE VOR FI URMĂTOARELE 44

ZF01 - TH	Zonă aflată permanent sub ape	**45**
ZF02 - TF	Fond forestier	**50**
ZF03 - TA	Terenuri agricole	**53**
ZF04 - AZ	Unități agro-zootehnice	**58**
ZF05 - TE	Echipare tehnico-edilitară (curent, apă, gaze, canalizare, petrol)	**62**
ZF06 - C	Zonă căi de comunicație și transporturi - Rutiere, Feroviare, Navale, Aeriene	**67**
ZF07 **- ZCF**	Zonă Centrală Funcționala	**71**
ZRS07 **ZCR**	Reglementări urbanistice speciale sau suplimentare se aplică în zona centrală	**72**
ZF08 **- IS/L**	Zonă mixtă - Zone combinate și compatibile ce au caracter complementar	**78**
ZF09 - IS	Zonă instituții publice - de învățământ, culturale, sănătate	**83**
ZF10 - IS5	Zonă comerț și servicii - Zone cu activități și servicii de comerț	**89**
ZF11 - L	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	**93**
ZF12 - I	Zonă unități industriale și de depozitare - activități economice	**100**
ZF13 - GC	Zonă gospodării comunale - (cimitire, platforme de deșeuri, platforme de precolectare)	**104**
ZF14 - SP	Zonă spații verzi, sport și agrement - turism	**106**
ZF15 - TDS	Zonă cu destinație specială - instituțiilor de aparare MApN, SRI, MAI, STS	**110**
ZF16 -TERN	Zonă exploatare resurse naturale	**112**
ZF17 - TN	Zonă terenuri neproductive	**113**
ZF18 - ALT	Alte zone definite de specificul teritoriului (intravilan și sau extravilan)	**115**

COLECTIV DE ELABORARE

COORDONATOR ŞEF DE PROIECT:	arh. urb. **MOHAMMAD AL-BASHTAWI** arhitect-urbanist atestat **RUR** pentru întocmirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului **D,D_3,D_{Z0},E,G_5 ,G_9** - Expert tehnic în domeniul urbanismului
PROIECTANT:	**arh.- urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI**
	URB. BARDINICI TUDOR-ANDREI
	URB. SOFIAN AL-BASHTAWI
	ING. peis. urb. CICEU ADRIANA-GIULIA
	ING. MARIANA N. DOROBANTU Ing. cu drept de semnătură RUR–F4 şi G1
	ING. INST. OVIDIU G. VANGHELIE
STU. ARHEOLOGIC:	Dr. Arheolog BONDOC Petruș-Dorel
CERCETARE/ DOCUMENTARE:	PROF. Dr. COMANESCU Laurențiu-Florin
DESENAT:	ARH. MARIANA M. BUCUR
	URB. BARDINICI TUDOR-ANDREI
COORDONATOR STUDIUL ISTORIC:	Arh. Urb. SEVERICA MITRACHE specialist atestat MCC,

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

INTRODUCERE

Art. 14. - (1) Activităţile principale de amenajare a teritoriului şi de urbanism constau în transpunerea la nivelul întregului teritoriu naţional a strategiilor, politicilor şi programelor de dezvoltare durabilă în profil teritorial, precum şi urmărirea aplicării acestora în conformitate cu documentaţiile de specialitate legal aprobate.

Actualizarea Planului Urbanistic General reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuşi şi a prevederilor planului iniţial prin aducerea acestora în acord cu legislaţia în vigoare, tendinţele de dezvoltare şi cerinţele de dezvoltare durabilă socioeconomice şi de mediu actuale, precum şi actualizarea listei de proiecte de investiţii necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate şi a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare şi a impactului acestora la nivelul localităţii, dacă este cazul.

RLU este întocmit în conformitate cu prevederile art 5, alin. 2 al Normelor Tehnice din 15 mai 2023 privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, aprobate cu Ordinul nr. 904/2023

Planul Urbanistic General (PUG) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, reglementează, pe întreaga perioadă de valabilitate, utilizarea terenurilor şi condiţiile de ocupare a acestora cu construcţii, transpunând la nivelul localităţilor urbane şi rurale propunerile cuprinse în Planurile de Amenajare a Teritoriului Naţional, Zonal şi Judeţean.

Planul Urbanistic General este format din piese obligatorii şi opţionale şi este diferenţiat în funcţie de complexitatea problematicii generată de categoria unităţilor administrativ-teritoriale, respectiv urbane sau rurale, numărul de locuitori şi încadrarea în reţeaua de localităţi (stabilită prin Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național, Secţiunea a IV-a - Reţeaua de localităţi, cu modificările şi completările ulterioare).

PUG şi RLU aferent au caracter de reglementare specifică şi stabilesc regulile ce se aplică direct asupra localităţilor şi părţilor din acestea, până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism şi autorizarea lucrărilor de construire/desfiinţare. RLU aferent PUG cuprinde şi detaliază prevederile PUG referitoare la modul de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi conformare a construcţiilor noi şi de modificare a construcţiilor existente, amenajărilor şi plantaţiilor.

PUG are caracter director şi de reglementare operaţională. PUG se actualizează şi se aprobă conform legii la 5-10 ani (O.nr.233/2016, Art. 29, alin 2), acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor şi acţiunilor de dezvoltare. De asemenea, în cazul în care se modifică viziunea şi perspectivele de dezvoltare a localităţii înaintea expirării termenului de valabilitate a PUG, termen stabilit prin Hotărârea Consiliului Local (HCL), prin care se aprobă şi PUG, documentaţia trebuie actualizată.

Planul Urbanistic General se corelează cu bugetul şi programele de investiţii publice ale localităţii, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică. (O.nr.233/2016, Art. 17, alin 2)

PUG şi RLU au fost elaborate pe baza legislaţiei în vigoare privind amenajarea teritoriului şi urbanismul (urmărind structura Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, care reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice şi economice în domeniu).

PUG şi RLU se supun procedurilor de informare publică şi consultare a populaţiei[1], se avizează, potrivit prevederilor legale din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

După aprobare, PUG şi RLU aferent sunt opozabile în justiţie.

Modificarea prevederilor prezentei documentaţii – acolo unde nu este explicit interzisă prin PUG şi prezentul regulament – se va face prin documentaţii de urbanism elaborate, avizate şi aprobate conform legii cu respectarea următoarelor condiţii[2]:

- prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se stabilesc reglementări cu privire la: regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise;

- prin Planul Urbanistic de Detaliu[3] (PUD) se stabilesc reglementări cu privire la accesele auto şi pietonale, retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, design-ul spaţiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentaţia de urbanism.

Modificarea prin Planuri Urbanistice Zonale a zonelor unei unităţi teritoriale de referinţă (UTR), stabilite prin reglementări aprobate prin prezentul PUG, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Prevederile referitoare la coeficientul de utilizare a terenului (CUT) nu se aplică pentru Planurile Urbanistice Zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii şi altele asemenea.

Prevederile de mai sus se aplică în mod obligatoriu zonelor asupra cărora este instituit un regim special de protecţie prevăzut în legislaţia în vigoare.

Documentaţiile de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la elaborarea, avizarea şi aprobarea acestora sunt nule.

[1] Conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale al Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea Planurilor de Amenajare a Teritoriului de urbanism.
[2] Conform condițiilor stabilite prin Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.
[3] Conform Art. 19. Alin 2, sectiunea a7-a din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan.

Sunt exceptate construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

Intravilanul este delimitat în planşa „Încadrarea în teritoriu", respectiv în planşa „Reglementări" din PUG.

Planul Urbanistic General cuprinde reglementări pe termen scurt, mediu şi lung, la nivelul întregii unităţi administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

a) stabilirea şi delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localităţii;
b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
c) zonificarea funcţională în corelare cu organizarea reţelei de circulaţie;
d) delimitarea zonelor afectate de servituţi publice;
e) modernizarea şi dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
f) stabilirea zonelor protejate şi de protecţie a monumentelor istorice;
g) zonele care au instituite un regim special de protecţie prevăzut în legislaţia în vigoare;
h) precizarea condiţiilor de amplasare şi conformare a volumelor construite, amenajate şi plantate;
i) formele de proprietate şi circulaţia juridică a terenurilor;
j) zonele de risc natural delimitate şi declarate astfel, conform legii, precum şi la măsurile specifice privind prevenirea şi atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor şi realizarea construcţiilor în aceste zone;
k) zone de risc datorate unor depozitări istorice de deşeuri.

<u>De asemenea, PUG cuprinde prevederi pe termen mediu şi lung cu privire la:</u>

a) evoluţia în perspectivă a localităţii;
b) direcţiile de dezvoltare funcţională în teritoriu;
c) traseele coridoarelor de circulaţie şi de echipare prevăzute în Planurile de Amenajare a Teritoriului Naţional, Zonal şi Judeţean;
d) zonele de risc natural delimitate şi declarate astfel, conform legii, precum şi măsurile specifice privind prevenirea şi atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor şi realizarea construcţiilor în aceste zone;
e) lista principalelor proiecte de dezvoltare şi restructurare;
f) stabilirea şi delimitarea zonelor cu interdicţie temporară şi definitivă de construire;
g) delimitarea zonelor în care se preconizează operaţiuni urbanistice de regenerare urbană.

Prin Planul Urbanistic General şi prezentul Regulament au fost stabilite:

a) zonele pentru care se instituie reglementări ce nu vor putea fi modificate prin Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu şi de la care nu se pot acorda derogări;
b) zonele cu coeficienţi de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4, care, potrivit legii, se stabilesc numai prin PUG şi RLU aferent;
c) zonele cu interdicţii temporare de construire până la elaborarea, avizarea şi aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

Tot prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, după caz, se vor studia şi rezolva funcţiunile cu impact semnificativ asupra zonelor în care se inserează – ex. Impact semnificativ asupra circulaţiei.

*

În baza prevederilor PUG, autorizaţiile de construire se emit direct pentru zonele pentru care există reglementări privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor, cuprinse în prezentul Regulament.

La emiterea autorizaţiilor de construire se va urmări respectarea tuturor prevederilor legale, a normelor şi normativelor în vigoare referitoare la sănătatea populaţiei, protecţia mediului, protejarea monumentelor istorice.

Pentru locuinţe şi alte funcţiuni protejate se va solicita, prin certificatul de urbanism, după caz, un studiu de însorire prin care să se studieze impactul inserţiei construcţiilor asupra locuinţelor de pe proprietăţile învecinate şi asigurarea condiţiilor de însorire minimă a acestora, care este de 1,5 ore/zi la solstiţiul de iarnă.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, pentru autorizarea lucrărilor de construcţii la monumentele/siturile istorice clasate, aflate pe Lista Monumentelor Istorice, precum şi pentru imobilele situate în zonele de protecţie ale monumentelor istorice clasate, zone delimitate în cadrul PUG (planşa „Reglementări"), se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură, iar la emiterea autorizaţiei de construire se va urmări respectarea prin proiect a condiţiilor cuprinse în aviz.

În conformitate cu prevederile Ordinului nr.34/1995, pentru terenurile adiacente obiectivelor speciale situate în intravilan – pe parcelele limitrofe, precum şi pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora, ca şi în cazul terenurilor aflate la mai puţin de 2.400m faţă de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, prin certificatul de urbanism se vor solicita avizele Ministerului Apărării Naţionale – Statul Major General, Ministerului Administraţiei şi Internelor şi Serviciului Român de Informaţii, şi la emiterea autorizaţiei de construire se va urmări respectarea prin proiect a condiţiilor cuprinse în aceste avize.

Pentru lucrările de construcţii în zonele cu regim de protecţie specială, definite prin Legea nr. 73/2013, se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Ministerului Apărării Naţionale. La emiterea autorizaţiei de construire se va urmări respectarea prin proiect a condiţiilor cuprinse în aviz.

Pentru autorizarea lucrărilor de construcţii în alte zone care impun un tip de protecţie, prin certificatele de urbanism se vor solicita în vederea autorizării avizele organismelor centrale sau locale interesate, conform legii şi se va urmări respectarea prin proiectul supus autorizării a condiţiilor impuse.

Este posibilă extinderea în viitor a intravilanului prin cuprinderea unor terenuri situate în extravilan, în baza unor documentaţii (PUZ/PUG) de urbanism elaborate, avizate şi aprobate conform legii, în următoarele condiţii:

- pentru locuire: suprafaţa minimă a terenului ce urmează a fi trecut în intravilan să fie de 1,00 ha şi terenul să fie adiacent intravilanului aprobat (sau proprietarii să îşi asume extinderea infrastructurii - reţele tehnico-edilitare, căi rutiere - până la teren);

- pentru comerţ, servicii, turism şi agrement: suprafaţa minimă a terenului să fie de 0,50 ha şi terenul să fie adiacent intravilanului aprobat (sau proprietarii să îşi asume extinderea infrastructurii – reţele tehnico-edilitare, căi rutiere – până la teren);

Pentru alte funcţiuni (ex.: extindere infrastructură de transport, platforme industriale, cimitire, staţii de alimentare cu benzină şi alte amenajări aferente circulaţiilor publice) – nu se impun dimensiuni minime ale terenului.

Pe terenurile de clasa I şi II de calitate, precum şi pe terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare, ori pe terenurile plantate cu vii şi livezi nu se pot autoriza şi realiza construcţii.

Pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor Planului Urbanistic General nu este necesară scoaterea din circuitul agricol.

CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAŢII

Conținutul prezentului R.L.U. a fost corelat cu prevederile următoare:

- Planul de Dezvoltare Regională (PDR) a Regiunii Sud-Vest Oltenia
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ)
- Regulamentul General de Urbanism (RGU),
- P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUG al localitații,
- Strategia de Dezvoltare a Judeţului, Strategia de Dezvoltare a localitații
- Planurile Urbanistice Zonale aflate în valabilitate ce au fost preluate se pot considera detalieri ale reglementarilor prezentului PUG.
- Prezentul RLU preia în general prevederile Planurilor Urbanistice Zonale în vigoare.

Proiectantul preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate în consiliul local, ulterioare Planului Urbanistic General în vigoare şi acele prevederi din regulamentele aferente acestora, ale căror efecte sunt imprimate în configuraţia cadrului construit actual al localităţilor şi care îşi păstrează şi în prezent valabilitatea.

Pentru documentațiile de urbanism P.U.Z./P.U.D. aprobate în conformitate cu legislaţia în vigoare şi în valabilitate de la data intrării în vigoare până la realizarea prezentului Regulament Local de Urbanism, se menţin reglementările acestora pe toată perioada de valabilitate sau până la finalizarea lucrărilor care au fost autorizate.

LEGISLAȚIE SPECIFICĂ DOMENIULUI AMENAJĂRII TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI

Prin documentaţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism se înţelege: planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism, Regulamentul General de Urbanism şi Regulamentele Locale de Urbanism, avizate şi aprobate conform prezentei legi.

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare;

- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea şi aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, aprobat cu Ordinul MLPAT NR.21/N/2000 şi Ghidul privind Metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic General aprobat cu Ordinul MLPAT NR.13N/10.03.1999;
- Normelor Tehnice din 15 mai 2023 privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, aprobate cu Ordinul nr. 904/2023;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991/privind culori și semne convenționale de reprezentare a zonelor funcționale și elementelor principale în piesele desenate care compun planurile de amenajarea a teritoriului și urbanism;
- Legea nr. 363 din 26 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - **Secțiunea I - Rețele de transport**;
- Legea nr. 171 din 24 noiembrie 1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - **Secțiunea II – Apa**;
- Legea nr. 20 din 11 ianuarie 2006 pentru modificarea Legii nr. 171 din 24 noiembrie 1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - **Secțiunea II – Apa**;
- Legea nr. 5 din 12 aprilie 2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - **Secțiunea III - Zone protejate**;
- Legea nr. 351 din 24 iulie 2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - **Secțiunea IV - Rețeaua de localități**;
- Legea nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - **Secțiunea V - Zone de risc natural**;
- Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale al Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- LEGE nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 573 din 3 iulie 2006 cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărâre nr. 525 din 27 iunie 1996 (*republicată) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism publicat în Monitorul Oficial nr. 856 din 27 noiembrie 2002 - CADRUL LEGAL SECUNDAR;
- Legea nr. 190 din 9 iunie 2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142 din 2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - **Secțiunea VI - Zone cu resurse turistice**;
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 765 din 30 septembrie 2016, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**,** republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea locuinței nr. 114/1996**, republicată, în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Silvic.

LEGISLAȚIE CONEXĂ DOMENIULUI AMENAJĂRII TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI

- Legea nr. 287 din 15 iulie 2011 privind Codul Civil, publicată în Monitorul Oficial, nr. 505 din 15 iulie 2011;
- Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 privind Transparența decizională în administrația publică, publicată în Monitorul Oficial nr. 70 din 3 februarie 2003;
- Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 privind Fondul funciar, publicată în Monitorul Oficial nr. 37 din 20 februarie 1991;
- Legea nr. 101 din 25 aprilie 2006 privind Serviciile de salubrizare a localităților;
- Legea nr. 187 din 1998 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 63/1997 privind stabilirea unor facilităţi pentru dezvoltarea turismului rural;
- Legea turismului;
- Legea nr. 24 din 2007 privind Reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor;
- LEGEA nr.426/2001 pentru aprobarea OG nr.78/2000 privind regimul deşeurilor;
- LEGEA mediului nr.265/2006 pentru aprobarea Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr.195/2005 privind protecţia mediului;
- Legea nr. 107 din 1996 - Legea apelor;
- Legea nr. 33 din 1994 privind Exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legislaţia conexă domeniului (protejarea monumentelor istorice, sănătatea populaţiei, protecţia mediului, regimul juridic al drumurilor, cadastru şi publicitate imobiliară etc.);
- ORDONANŢA DE URGENŢĂ nr.43/28.08.1997 (republicată în 29.07.1998) privind regimul drumurilor;
- Ordonanța Guvernului, nr. 7 din 29.01.2010 pentru modificarea și completarea O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind Regimul drumurilor;
- Ordonanța Guvernului, nr. 43 din 30.01.2000 privind Protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordonanţa Guvernului nr. 63 din 1997 privind Stabilirea unor facilităţi pentru dezvoltarea turismului rural;
- Ordonanţa Guvernului nr. 58 din 1998 privind Organizarea şi desfăşurarea activităţii de turism în România;
- Ordonanța Guvernului nr. 3 din 2010 privind Modificarea şi completarea Legii apelor nr. 107 din 1996;
- LEGEA nr.203/16.05.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea şi modernizarea reţelei de transport de interes naţional şi european;

*

BAZA TOPOGRAFICĂ:

Cuprinde Suport topografic:

- Planul topo-cadastral încadrare în teritoriu, sc.: 1:25.000
- Planul topografic, sc.: 1:5.000

Suportul topografic a fost asigurat de OCPI-Olt in format dwg, pus la dispoziţia proiectantului de către beneficiar prin grija **proiectant general** sc **TEA INVEST S.R.L.** MUN. SLATINA, str. Basarabilor, nr.91, jud. Olt, Pin D-na **Barbulescu Andra Loredana.**

*

PREZENTUL REGULAMENT CONŢINE PRESCRIPŢII CU CARACTER GENERAL (CAP. I), ŞI PRESCRIPŢII SPECIFICE PENTRU ZONELE, SUBZONELE ŞI UNITĂŢILE TERITORIALE DE REFERINŢĂ (CAP. II).

PRESCRIPŢIILE CU CARACTER GENERAL (CAP. I) SUNT GRUPATE ÎN:

- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
  Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit
  Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public
- CONDIŢII GENERALE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR
  Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

  Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

  Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

  Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

  Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri
- DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Prescripţiile specifice (CAP. II) sunt organizate după cum urmează:

- GENERALITĂŢI
- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
  Art. 1. Utilizări permise

  Art. 2. Utilizări permise cu condiţionări

  Art. 3. Utilizări interzise

- CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR
  Art. 4. Caracteristici ale parcelelor construibile

  Art. 5. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

  Art. 6. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

  Art. 7. Amplasarea clădirilor pe aceeaşi parcelă

  Art. 8. Accese şi circulaţii

  Art. 9. Parcarea/gararea autovehiculelor

  Art. 10. Înălţimea maximă a construcţiilor

  Art. 11. Aspectul exterior al construcţiilor

  Art. 12. Condiţii de echipare edilitară

  Art. 13. Spaţii verzi şi plantate

  Art. 14. Împrejmuiri

- OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI
  Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT_{max})
  Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT_{max})

*

CAPITOLUL I – PRESCRIPŢII GENERALE

INTRAREA ÎN LEGALITATE: Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire[4].

OPERAȚIUNI DE PARCELARE: conform Art. 47, alin (3) **Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul:** parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele**;** Se înţelege prin parcelă, suprafaţa de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosinţă şi aparţinând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune - dimensiunile minime şi maxime ale parcelelor sunt detaliate în prezentul RLU aferent PUG.

Conform Legii nr. 350/2001, Art. 31[1], (3) – „În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura şi parametrii zonei proiectaţi prin documentaţiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiţionată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, respectiv a evidenţelor de carte funciară”.

- **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor sunt conforme cu prevederile anexei nr. 2 din Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G. nr. 525/1996, cu modificările şi completările ulterioare, adaptate după caz.

PREVEDERI PRIVIND AMENAJAREA DOMENIULUI PUBLIC

Anterior stabilirii acestor prevederi, în baza studiilor de fundamentare elaborate pentru actualizarea documentației PUG, s-au realizat următoarele clarificări:

1. În comuna **Izvoarele, jud. Olt**, arterele de circulație nu sunt foarte numeroase sau clasificate complex (ca în orașe), dar pot fi identificate câteva tipuri principale de drumuri care asigură circulația:
    - Drumuri județene (artere principale) Acestea sunt cele mai importante pentru tranzit și legătura cu alte localități: DJ 653, DJ 546F – principala arteră rutieră din zonă, care traversează sau trece pe lângă comună și face legătura cu alte localități (ex. Mărunței, Slatina)
    - Drumuri comunale: **DC 190** – drum comunal important în interiorul comunei, modernizat sau propus pentru modernizare și Alte drumuri comunale (fără denumiri standardizate public) care leagă satele aparținătoare între ele și de drumul județean
    - Rețeaua de străzi din sat (de exemplu: străzi cu denumiri locale sau ulițe)
2. aparține domeniului public al Județului artera DJ546F(DC190) care asigură legătura dintre Bălănești (Com. Mărunței-din DJ 546) și Izvoarele (ce pleacă din DJ 653), arteră ale cărei traseu și zone de protecție aparțin statului român și se află în gestiunea acestuia,

[4]Conform Art. 56[1] din Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul republicată.

3. aparțin domeniului public de interes local toate celelalte artere de circulație de pe teritoriul comunei, împreună cu fâșiile verzi plantate aferente, acestora (vegetație de aliniament). Proprietatea publică de interes local este gestionată de autoritatea publică locală a comunei, prin intermediul instituției Primarului și compartimentelor specializate ale acesteia

Prezentul Regulament vizează maniera de organizare, amenajare și gestionare a spațiilor ce fac parte din domeniul public local, al comunei și nu a tuturor spațiilor publice de pe teritoriul administrativ al comunei, mai exact prevederile formulate nu vizează terenurile aflate în domeniul public al statului. Cu toate acestea, terenurile aflate în ampriza drumului național și care se află în gestiunea comunei, vor fi tratate în cadrul acestei secțiuni.

Prevederile sunt prezentate în cele ce urmează sub forma unor prescripții generale, care să asigure un cadru unitar de gestiune a spațiilor publice, respectiv sub forma unor prescripții speciale, care să aprofundeze principalele categorii de spații publice regăsite pe teritoriul comunei.

1. Prevederi generale

1.1. Amenajarea spațiilor publice va urmări creșterea calității vieții, siguranței rutiere și accesibilității, respectând în același timp patrimoniul arheologic și mediul natural.

1.2. Intervențiile în spațiul public trebuie să fie compatibile cu statutul elementelor de patrimoniu antropic cultural și cu normele privind zonele protejate.

1.3. Amenajările se vor realiza conform legislației naționale privind drumurile, protecția patrimoniului cultural, protecția mediului și urbanismul.

2. Prevederi pentru zonele adiacente drumului național

2.1. Realizarea unui coridor de siguranță cu următoarele elemente:

- trotuare continue pe ambele părți în intravilan sau cel puțin pe partea cu densitate mai mare a locuirii;
- rigole pentru ape pluviale, integrate estetic acolo unde este posibil;
- zone verzi tampon cu arbori rezistenți la poluare.

2.2. Amenajarea de stații de autobuz modernizate, dotate cu:

- refugiu pietonal și copertină;
- iluminat public eficient energetic;
- panouri informative.

2.3. Limitarea accesului direct din proprietăți la drumul național prin amenajarea de drumuri colectoare sau parcări laterale, pentru creșterea siguranței.

2.4. Amenajarea de treceri de pietoni iluminate și semnalizate corespunzător.

3. Prevederi pentru drumurile comunale și locale

3.1. Modernizarea platformei drumurilor comunale cu trotuare dimensionate corect în intravilan.

3.2. Amenajarea unui sistem coerent de piste pentru biciclete, conectate cu instituțiile publice, lacul și siturile arheologice.

3.3. Introducerea unui concept de străzi cu trafic calm în zona centrală sau în zone turistice, cu limitări de viteză și pavaje diferite.

4. Prevederi pentru spațiile publice din zona siturilor arheologice (castre romane)

4.1. Stabilirea unei zone de protecție cu restricții de construire în jurul siturilor, conform avizelor Ministerului Culturii.

4.2. Amenajarea unor trasee pietonale tematice cu:

- panouri interpretative (istorie, arheologie, ilustrații);
- zone de odihnă și belvedere;
- mobilier urban discret, realizat din materiale naturale (lemn, piatră).

4.3. Interzicerea lucrărilor care ar putea afecta structura arheologică: săpături adânci, vibrații puternice, depozitări necontrolate.

4.4. Posibilitatea realizării unui centru mic de informare turistică în apropierea accesului principal, cu volumetrie redusă.

5. Prevederi pentru zona lacului și împrejurimi

5.1. Protejarea malurilor lacului printr-o zonă tampon verde, unde construcțiile sunt reglementate strict.

5.2. Amenajarea unor pontile, pontoane sau spații de observare, numai în zonele permise de planurile de exploatare agro-piscicolă.

5.3. Crearea de trasee pietonale și pentru biciclete în jurul lacului, cu trotuare ecologice sau drumuri pietruite.

5.4. Promovarea unei zone de recreere compatibile cu mediul: foișoare, alei, acces controlat pentru pescuit.

5.5. Interzicerea depozitării materialelor piscicole sau agricole în zonele destinate publicului.

6. Iluminat public și mobilier urban

6.1. Utilizarea iluminatului public LED, cu reducerea poluării luminoase în zona siturilor arheologice și în apropierea lacului.

6.2. Mobilier urban unitar (bănci, coșuri de gunoi, rasteluri pentru biciclete), realizat din materiale durabile.

6.3. Instalarea de cișmele, puncte de alimentare cu apă și umbrire în zonele intens utilizate.

7. Gestionarea spațiilor verzi

7.1. Crearea unor aliniamente stradale și a unor mini-parcuri în intersecțiile principale.

7.2. Plantarea de specii locale rezistente la secetă, pentru impact minim asupra ecosistemelor.

7.3. Reamenajarea spațiilor degradate din jurul lacului și evitarea betonărilor excesive.

8. Accesibilitate și incluziune

8.1. Toate spațiile publice, trotuarele, trecerile și instituțiile vor include facilități pentru persoane cu mobilitate redusă.

8.2. Realizarea de trotuare continue fără obstacole și cu borduri coborâte.

9. Prevederi privind infrastructura tehnică

9.1. Introducerea cablurilor aeriene în subteran în zonele centrale și în zonele turistice.

9.2. Amenajarea punctelor de colectare selectivă a deșeurilor în proximitatea arterelor majore, fără a afecta siturile arheologice sau lacul.

9.3. Implementarea unui sistem de drenaj și colectare a apelor pluviale adaptat la teren.

10. Reguli pentru publicitate stradală și identitate vizuală

10.1. Interzicerea panourilor publicitare de mari dimensiuni în zona drumului național în intravilan și în apropierea siturilor arheologice.

10.2. Utilizarea unei identități vizuale comune pentru indicatoare turistice, panouri informative și semnalistică rutieră locală.

11. Siguranță și monitorizare

11.1. Instalarea unui sistem de supraveghere video în spațiile publice cu flux mare de persoane.

11.2. Amplasarea de puncte de informare pentru situații de urgență (hărți, numere utile, instrucțiuni).

I.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT (Art. 3 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.

La emiterea autorizaţiei de construire se va urmări gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a se evita prejudicierea activităţilor agricole.

I.1.1 Terenuri agricole din intravilan (Art. 4 din R.G.U.)

Potrivit prevederilor pct. 3 al art. I din Legea nr. 242/2009, care completează pct. 8 al art. I din Ordonanţa nr. 27/2008, “Pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor Planului Urbanistic General nu este necesară scoaterea din circuitul agricol”.

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament (RLU).

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local al Comunei pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonei centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice, precum şi serviciile de interes general;
b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare;
c) amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Pentru autorizarea lucrărilor de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

I.1.2 Zone construite protejate (Art. 9 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a consiliului judeţean, se face în condiţiile prezentului Regulament prin **elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), obligatoriu, *în conformitate cu art. 47 Alin 3 din legea 350/2001.***

Autorizarea executării lucrărilor de construire care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform

al Ministerului Culturii, în condiţiile stabilite prin Ordin al ministrului Culturii şi Patrimoniului Naţional.

Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele naturale protejate, declarate şi delimitate prin hotărâre a consiliului judeţean, se face cu avizul Direcţiei de Protecţie a Mediului.

I.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

I.2.1 Expunerea la riscuri tehnologice (Art. 11 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepţie construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

I.2.2 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice (Art. 12 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al miniştrilor responsabili cu economia, protecţia mediului, sănătatea, amenajarea teritoriului şi urbanismul, apărarea naţională şi internele.

I.2.3 Asigurarea echipării edilitare (Art. 13 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de asumarea de către proprietari a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

I.2.4 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor (Art. 14 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională, caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.

Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul localităţii sunt prevăzute în **Anexa nr. 1** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată (**Anexa nr. 1** la prezentul Regulament Local de Urbanism aferent PUG).

În ceea ce priveşte compatibilitatea funcţiunilor, utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări şi utilizările interzise sunt stabilite, pe zone şi subzone funcţionale, respectiv UTR-uri, prin prezentul Regulament.

În situaţia în care, în cadrul zonelor funcţionale există funcţiuni incompatibile cu funcţiunea propusă, este interzisă autorizarea lucrărilor de extindere (inclusiv supraetajare) a construcţiilor sau amenajărilor aferente funcţiunii incompatibile cu zona. Se pot autoriza doar lucrări de desfiinţare sau lucrări de reparaţii/întreţinere ale construcţiilor sau amenajărilor, cu condiţia instituirii unor zone de protecţie sau siguranţă, după caz, în vederea protejării imobilelor învecinate, conform reglementărilor în vigoare.

I.2.5 Procentul de ocupare a terenului (Art. 15 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită la nivelul fiecărei zone, subzone sau unităţi teritoriale de referinţă, potrivit prezentului Regulament.

I.2.6 Lucrări de utilitate publică (Art. 16 din R.G.U.)

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

- **CONDIŢII GENERALE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

I.3. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

I.3.1 Orientarea faţă de punctele cardinale (Art. 17 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform Anexei nr. 3 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată (anexă la prezentul Regulament).

La amplasarea şi conformarea construcţiilor noi se va urmări respectarea normelor sanitare privind însorirea, iluminarea şi ventilarea naturală a spaţiilor interioare, dat fiind faptul că durata minimă de însorire cerută de norme este de 1,5 ore la solstiţiul de iarnă pentru locuinţe. Pentru alte categorii de construcţii se vor respecta prescripţiile specifice.

I.3.2 Amplasarea faţă de drumuri publice (Art. 18 din R.G.U.)

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

Prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor, delimitate conform legii.

În sensul prezentului Regulament, prin funcţiuni de locuire se înţelege: locuinţe, case de vacanţă şi alte construcţii cu caracter turistic, spaţii de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilişti, sanatorii, cămine pentru organizarea de şantier, cămine de garnizoană.

Zona destinată căilor de comunicaţie rutieră include carosabilul, acostamentele, şanturile/rigolele, trotuarele, pistele pentru biciclete, parcajele, staţiile pentru mijloacele de transport în comun, alte construcţii aferente.

Pe terenurile destinate căilor de comunicaţie rutieră se interzice autorizarea executării construcţiilor, fie ele definitive sau provizorii.

La autorizarea construcţiilor noi se vor respecta profilurile propuse de prezenta documentaţie, iar pe zonele cuprinse între profilul existent şi cel propus, dacă profilul propus este mai mare decât profilul existent, nu se vor autoriza construcţii/împrejmuiri.

Pentru autorizarea lucrărilor în zona destinată căilor de comunicaţie rutieră, prin certificatul de urbanism se va solicita acordul administratorului drumului/străzii şi avizul Poliţiei Rutiere.

I.3.3 Amplasarea faţă de aliniament (Art. 23 din R.G.U.)

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

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

c) retragerea construcţiilor faţă de aliniament La intersecţia dintre strazi trebuie sa asigura vizibilitate, necesitatea studierii solutionarii intersectiei și realiniere a parcelelor.

În toate situaţii, autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepţie construcţiile care au fost cuprinse într-o documentaţie de urbanism aprobată conform legii.

Prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

I.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei (Art. 24 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

c) CONDIŢII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAŢII
PARCELĂRI/REPARCELARI P –P+2 NIVELURI- CONFORM PUZ			
front minim	*Înşiruit*	*8 metri*	*POT maxim în zone exclusiv rezidenţiale cu P - P+2 niveluri = 35%(L)*
	cuplat, izolat	*12 metri*	
suprafaţa minimă	*înşiruit*	*150 mp*	
	cuplat	*200 mp*	
	izolat	*250 mp*	
raport între lăţimea şi adâncimea parcelei	*cel puţin egal maxim 1/4*		

I.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

I.4.1 Accese carosabile (Art. 25 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepţional, se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor de mai sus, cu avizul unităţii teritoriale de pompieri (ISU).

Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute se determină conform Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Servitutea de trecere este un drept real care permite proprietarului unui teren neîngrădit (fond dominant) să traverseze un alt teren (fond aservit) pentru a ajunge la calea publică sau la alte utilități, fiind instituită prin acordul părților, printr-o convenție autentificată de notar, sau prin lege, în cazul lipsei accesului la drum.

Pentru a se putea considera că o parcelă are acces carosabil, prin prezentul regulament se instituie obligativitatea asigurării unui acces carosabil cu o lăţime minimă de 3,50 m, lăţime care se majorează la 4,00 m în cazul în care destinaţia sau geometria imobilelor impune accesul utilajelor de stingere a incendiilor, în conformitate cu prevederile Normativului P118-99. Această condiţie minimală trebuie îndeplinită şi în cazul servituţii de trecere, cu excepţia situaţiei în care servitutea se instituie în favoarea mai multor parcele, caz în care accesul va fi conformat potrivit reglementărilor privind dimensionarea circulaţiilor publice, printr-o documentaţie de urbanism.

I.4.2 Accese pietonale (Art. 26 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

Prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

I.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

I.5.1 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente (Art. 27/RGU)

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, pentru locuinţe individuale, în următoarele condiţii:

a) realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcţii se poate deroga de la prevederile primului alineat cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele. În acest caz autorizaţia de construire poate fi emisă în condiţiile legii, numai după finalizarea şi recepţionarea de către administraţia locală/furnizorii de utilităţi a lucrărilor de extindere/realizare a reţelelor edilitare respective.

După realizarea reţelelor nu se vor mai autoriza niciun fel de construcţii fără racordare la reţelele menţionate.

Soluţiile individuale pot utiliza instalaţii de capacitate mică (inclusiv de preepurare, pentru canalizare).

I.5.2 Realizarea de reţele edilitare (Art. 28 din R.G.U.)

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale şi cu respectarea parametrilor stabiliţi prin studiul de fezabilitate/proiectul tehnic aprobat.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de reţele edilitare noi/extinderea reţelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

Reţelele aeriene existente vor fi mutate în subteran etapizat, pe baza unor proiecte coordonate.

I.5.3 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare (Art. 29 din R.G.U.)

Reţelele de cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

I.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

I.6.1 Parcelarea (Art. 30 din R.G.U.)

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 3 parcele, în vederea realizării de noi construcţii. Realizarea parcelării şi executarea construcţiilor (cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului) se face cu respectarea condiţiilor impuse prin prezentul Regulament sau printr-o nouă documentaţie de urbanism aprobată conform legii: Plan Urbanistic Zonal.

Loturile pot fi considerate construibile numai dacă se întrunesc condiţiile minimale stabilite pentru fiecare funcţiune.

Parcelele sunt construibile dacă au acces carosabil direct sau prin servitute la un drum public, dacă sunt echipate corespunzător (au asigurat accesul la reţelele publice de utilităţi: de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, la reţeaua de canalizare şi la serviciile de salubritate sau prezintă soluţii individuale provizorii corespunzătoare până la realizarea reţelelor) şi dacă sunt întrunite condiţiile de siguranţă specifice zonelor de risc.

I.6.2 Înălţimea construcţiilor (Art. 31 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălţime stabilit pentru fiecare zonă prin prezentul Regulament, sau după caz, a înălţimii maxime admise şi cu înscrierea în specificul zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În cazul imobilelor de colţ se admite un nivel suplimentar pe o lungime maximă de 15,00 m de la intersecţie aliniamentelor, pentru asigurarea vizibilitatii in intersectii.

Înălţimea construcţiilor se calculează raportat la panta naturală a terenului.

În sensul prezentului Regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

Fac excepţie construcţiile care au fost cuprinse într-o documentaţie de urbanism aprobată conform legii.

I.6.3 Aspectul exterior al construcţiilor (Art. 32 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii (folosirea gresiei, faianţei şi culorilor stridente şi a finisajelor strălucitoare pe fațade), este interzisă.

Împrejmuirile și anexele vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate unitar cu construcţiile principale de pe parcelă. Finisarea soclului va fi din piatră aparentă, sau culorile: alb, gri deschis, crem/ bej deschis, armonizate cu finisajul construcției.

Este interzisă utilizarea materialelor şi finisajelor interioare la exterior şi a azbocimentului.

Construcţiile noi pot avea acoperişuri cu pante specifice zonei (20^o…45^o) sau acoperişuri tip terasă. În zona de protecţie a monumentelor istorice se admit acoperişuri cu pante mai mari, numai cu avizul Direcţiei Județeana pentru Cultură.

La monumentele istorice şi construcţiile din zona lor de protecţie se vor utiliza finisaje tradiţionale, cu materiale locale cu energie redusă (ţiglă ceramică, tablă de cupru, tablă de cute, lemn (cherestea), etc.), cu respectarea avizului Ministerului Culturii – Direcţia Județeana pentru Cultură.

I.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

I.7.1 Parcaje (Art. 33 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepţie, utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire emisă de consiliul judeţean sau de către primar, conform legii.

Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform **Anexei nr. 5** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Pentru toate construcţiile noi, gararea/parcarea vehiculelor, inclusiv spaţiile de manevră aferente se vor asigura în interiorul proprietăţii.

I.7.2 Spaţii verzi şi plantate (Art. 34 din R.G.U.)

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform **Anexei nr. 6** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

La nivelul localității se vor identifica arborii valoroşi şi vor fi protejaţi corespunzător. Se va încuraja ocuparea terenurilor destructurate din intravilanul existent și transformarea lor în spații verzi, sport-agrement.

Se recomandă ca la amenajarea spaţiilor verzi să se aibă în vedere în special plantarea de arbori din speciile locale.

La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor existente se vor realiza plantaţii de aliniament la o distanţă minimă de 1,50 m faţă de poziţia reţelelor edilitare.

Se va crea un departament pentru evidenţa, reorganizarea și întreţinerea spaţiilor verzi publice. Se urmărește și realizarea unei rețele de spații verzi care să cuprindă şi plantaţii de pe axele străzilor centrale şi din zonele pietonale. Pentru facilitarea activității desfășurate de către acest departament, se recomandă realizarea unui Registru al Spațiilor Verzi ale comunei.

Se va acorda o mare atenţie speciilor plantate, prescripțiilor de întreținere a vegetației, mobilierului urban aferent şi iluminatului specific şi se vor evita îngrădirile cu caracter protectiv ale spaţiilor plantate și valorificarea peisajului spațiilor verzi de protecție a zonelor industriale și sau agricole. Se va crește suprafața spațiilor plantate și se vor utiliza specii specifice climatului local.

I.7.3 Împrejmuiri (Art. 35 din R.G.U.)

În condiţiile prezentului Regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, de protecţie;
b) împrejmuiri transparente.

În ambele situaţii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

Dacă prin reglementările specifice nu se impun alte reguli, împrejmuirile la stradă vor fi transparente şi vor avea înălţimea de 1,80… 2,20 m, din care un soclu opac cu înălţimea maximă de 0,60 m şi o parte transparentă, realizată din metal, lemn sau similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcţii, dublate de garduri vii.

Împrejmuirile laterale şi posterioare vor fi opace, din zidărie sau lemn, şi vor avea înălţimea maximă de 2,20 m.

Porţile se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii (prin glisare sau translare). Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a suprafeţelor circulaţiilor publice carosabile şi/sau pietonale cu elemente fixe sau mobile ale împrejmuirilor. În cazul garajelor sau altor anexe cu uşi rabatabile către circulaţiile publice, acestea vor fi autorizate doar retras de la aliniament, cu o distanţă care să asigure confortul şi siguranţa traficului auto şi pietonal.

Stâlpii de susţinere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale şi al gardurilor alăturate; porţile se vor armoniza cu împrejmuirea și se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii.

Construcţiile publice vor putea face excepţie, ca dimensiuni şi calitate a decoraţiei gardurilor şi porţilor de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor sau folosirea gresiei, faianţei la finisarea împrejmuirilor.

CAPITOLUL II – PRESCRIPŢII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE- ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

- **DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ**

Diviziunea terenului în zone, subzone şi UTR-uri s-a bazat pe criterii care ţin de localizare/reprezentativitate, omogenitate funcţională şi coerenţă.

Zonificarea funcţională va fi detaliată în cele ce urmează, fiind elaborată cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind Metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al PUG (GP 038/1999).

Zonele din teritoriul intravilan sunt împărţite în unităţi teritoriale de referinţă (denumite în continuare UTR), realizate conform planşelor de „Reglementări” și „Unități Teritoriale de Referință”.

Delimitarea unităţilor teritoriale de referinţă (UTR) este determinată de:

- Coerenţa funcţională a ariei definite – care se analizează în raport cu funcţiunea dominantă, funcţiunile existente (compatibile sau incompatibile cu funcţiunea dominantă) şi în raport cu care o zonă este sau nu structurată;

- Coerenţa compoziţională – care se referă la analiza densităţii şi caracteristicilor regimului de construire (continuu sau discontinuu), regimului de înălţime, regimului de aliniere a volumelor construite (la stradă şi faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelelor), stării/vechimii fondului construit şi valorii arhitecturale a acestuia, după caz, şi în raport cu care o zonă este per ansamblu omogenă sau eterogenă;

- Situarea în context – poziţia în localitate, în raport cu: limita zonei centrale, limita zonei de protecţie a elementelor de patrimoniu natural sau construit (clasate), alte zone cu regim diferit (zona de protecţie a infrastructurii tehnico-edilitare, a infrastructurii feroviare, a cuvetei lacurilor, a arealurilor naturale protejate, etc.) şi în raport cu care UTR este sau nu grevat de diverse limitări (ale regimului de construire, de înălţime, etc.).

Din punctul de vedere al prezentului Regulament, servituţile şi măsurile aferente au fost specificate şi tratate în cadrul fiecărei zone funcţionale.

REGLEMENTĂRI SPECIFICE ZONELOR CU PATRIMONIU CONSTRUIT - ZONE PROTEJATE Și ZONE DE PROTECŢIE -

A. ZONELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONELOR DE PROTECŢIE – **ZRS05**

B. ZONELE SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONELOR DE PROTECŢIE - **ZRS05**

C. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ - **ZRS19**

D. ZONE CU RISCURI NATURALE – (**ZRS09, ZRS06)**

- INUNDAŢII - **ZRS09**
- ALUNECARE - **ZRS06** – NU ESTE PREZENTĂ ÎN TERITORIUL STUDIAT

*

A. ZONE MONUMENTELOR ISTORICE ŞI ZONELOR DE PROTECŢIE – ZRS05

Monumentele istorice sunt grupate pe patru categorii, în funcţie de natura lor:
I. Monumente de arheologie
II. Monumente de arhitectură
III. Monumente de for public
IV. Monumente memoriale şi funerare

Din punct de vedere valoric, lista monumentelor istorice cuprinde următoarele categorii:

• Categoria A - monumente de interes naţional
• Categoria B - monumente de interes local

o GENERALITĂŢI

Condiţii şi reguli speciale de construire se instituie şi în **zonele de protecţie** identificate conform normelor şi legislaţiei în vigoare: zona de protecţie a monumentelor istorice, grevată de considerente estetice şi urbanistice similare zonei centrale, zona de protecţie a drumului public, zona de protecţie sanitară a diverselor obiective de utilitate publică (staţie de epurare, cimitir), a cursului de apă, etc.

Zonele naturale sau construite, delimitate geografic şi/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural şi/sau cultural, sunt declarate ca atare conf. L nr. 5/2000.

Titlul urmează a acoperi două categorii mari ale patrimoniului cultural, respectiv cel protejat în prezent prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, şi prin Ordonanţa Guvernului nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 378/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, care tratează chestiunile proprii arheologiei. Având în vedere caracterul distinct al problematicii acestui tip de patrimoniu ce poate fi încadrat în categoria patrimoniului imobil, titlul cuprinde două capitole distincte asociate acestor teme de reglementare.

În prezenta documentaţie, în planşa “Reglementări”, au fost delimitate zonele de protecţie ale monumentelor istorice, în baza Listei Monumentelor Istorice, actualizată în 2015 şi în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, și în baza Studiului Istoric General, de fundamentare elaborat pentru actualizarea PUG.

Pentru orice derogare de la prevederile prezentului regulament (RLU) este permisă în condițiile prevăzute de legislație cu un studiu istoric întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii și cu avizul Directia Judeteana pentru Cultura.

Comuna este situată în sud-vestul Câmpiei Boianului, pe văile râurilor Călmățui și Iminog, la 15 de km sud de orașul Drăgănești Olt, respectiv 30 km sud de municipiul Slatina.

Ca amplasament, localitatea este situată în partea central-estică a județului Olt, în regiunea Muntenia din sudul României. Comuna este alcătuită din două sate: Izvoarele și Alimănești. Se învecinează la nord cu comuna Vâcele, la est cu comuna Stoicănești și la sud-vest cu comuna Mărunței.

Comuna Izvoarele este situată în sud-vestul Câmpiei Boianului, pe văile râurilor Călmățui și Iminog, la 15 de km sud de orașul Drăgănești Olt, respectiv 30km sud de municipiul Slatina, reședință de județ și se învecinează cu localitățile:

- la nord - comuna Vâlcele;
- la est - comuna Stoicănești;
- la sud-vest – comuna Mărunței.

Comuna Izvoarele are (2) două localităţi componente care sunt situate în teritoriul administrativ astfel:

- satul Izvoarele - reședinţă de comună, reședinţă de comună, situat la nord de pârâul Iminog și străbătut de drumurile județene DJ 653 și DJ 546F(DC190);
- satul Alimănești, străbătut de drumurile DJ 653, DC 39

Legătura dintre cele (2) diuă localități componente ale comunei se realizează prin intermediul drumurilor județene DJ 653, DJ 546F(DC190) și a drumului comunal DC 39.

Comuna Izvoarele este o comună situată în partea central-estică a județului Olt, în regiunea Muntenia din sudul României. Comuna este alcătuită din două sate: Izvoarele și Alimănești, conform Listei Monumentelor Istorice 2015, au fost delimitate zonele de protecţie, în prezentul PUG, în planșa de „Reglementări”, conform Studiului Istoric General, de fundamentare pentru actualizarea Planului Urbanistic General:

POZ. LMI	COD LMI	DENUMIREA	LOCALITATEA AMPLASAMENT	DATARE
235	OT-II-m-B-08639	Biserica ”SF. NICOLAE”	sat Alimănești	1821
553	OT-II-m-B-8929	Biserica ”SF. TREIME”	sat Izvoarele	1872
11	OT-I-s-A-08481	Necropolă tumulară	sat Alimănești	Epoca bronzului

Imobilele menţionate în lista de mai sus sunt clasate ca monumente istorice în Lista Monumentelor Istorice LMI 2015. Pentru fiecare monument istoric s-a întocmit fişa monumentelor istorice, anexată la studiului istoric general (SIG).

1. **Biserica „SF. NICOLAE” (1821) , satul Alimănești, com. Izvoarele, jud.Olt**, Poz. **235**, Cod Monument **OT-II-m-B-08639**, Înainte de a se construi biserica, pe locul acesteia a mai fost una din lemn dar, a fost demolată ca în locul acesteia să se construiască una din zid, în anul 1821, prin contribuția locuitorilor ,,de către meșterii din cătunul zidăriei", iar apoi tot prin contribuția cetățenilor, să se construiască o biserică nouă, în anul 1900 aflată în funcțiune și astăzi.
2. **Biserica „SF. TREIME” (1872),** satul Izvoarele, com. Izvoarele, jud.Olt, Pisania indică faptul că zidirea a început la 15 iunie 1871 și s-a terminat în 15 octombrie 1872 în timpul păstoririi episcopului Neofit Scriban de Edesa, având drept ctitor pe boierul Mihalache Izvoranul. Pictura bisericii a fost executată de pictorul Belizarie Paraschivescu din Piteşti, aşa cum reiese din vechea pisanie a bisericii,
3. **Necropolă tumulară (Epoca bronzului), satul Alimănești, com. Izvoarele, jud.Olt, cod OT-I-s-A-08481 si Cod în RAN al sitului arheologic: 127402.01,** Se găseşte într-o zonă de câmpie absolut plană, la cca. 6 km est de pârâul Iminog şi cca. 8,5 km est de cursul actual al râului Olt. Necropola din epoca bronzului de la Alimăneşti se găseşte la cca. 3,5 km sud / sud-est de localitate, aşa cum în mod corect a fost indicat în Repertoriul Arheologic Naţional

Nu au fost identificate imobile cu valoare arhitecturală sau cu arhitectură specifică zonei care trebuie să fie prezentate în Studiu Istoric General de fundamentare pentru actualizare Plan Urbanistic General.

*

ÎN ZONELE DE PROTECŢIE A MONUMENTELOR ISTORICE sunt cuprinse mai multe funcţiuni, care vor fi detaliate în acest Regulament. Autorizarea construcţiilor în aceste zone presupune, de asemenea, reguli și reglementări specifice patrimoniului cultural, suplimentare faţă de restul zonelor funcţionale, în scopul atingerii obiectivelor de dezvoltare specifice acestor areale.

Se menţionează utilizările interzise, fiind incompatibile cu statutul de zonă de protecţie a unui monument istoric. Dintre acestea se menţionează, în mod special, activităţile productive poluante, chiar şi în cazul în care poluarea se înscrie în limitele admise, activităţile de depozitare, respectiv activităţile de gospodărie comunală, incluzând platformele de precolectare a deşeurilor, cimitirele, cu excepţia celor existente în jurul bisericilor şi care nu se vor mai extinde.

În ceea ce priveşte amenajarea spaţiilor publice, incluzând spaţiile verzi şi de agrement, pietonalele, pieţele, etc., pentru toate funcţiunile cuprinse în zonele de protecţie a monumentelor istorice, tratarea lor va fi unitară, cu mobilier urban. De asemenea, şi pentru construcţiile din zonele de protecţie, se vor utiliza finisaje tradiţionale (ţiglă ceramică, tablă de cupru, tablă de cute, lemn (cherestea), etc.), finisaje din aceeaşi gamă şi în aceeaşi paletă de culori, cu materiale de calitate şi rezistente – lemn, metal, piatră-; realizarea lor se va face pe baza unor proiecte autorizate, cu respectarea avizului Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului Olt.

În vederea protejării, conservării şi punerii în valoare a elementelor de patrimoniu şi conservării specificului local, se propune păstrarea şi se admite, după caz, revenirea la funcţiunea iniţială, cu excepţia situaţiilor în care, prin prezentul Regulament, funcţiunea iniţială este considerată incompatibilă cu funcţiunea zonei şi se stabilesc următoarele măsuri:

- După avizarea şi aprobarea Planului Urbanistic General se vor respecta întocmai prevederile legislaţiei în vigoare care reglementează eliberarea autorizaţiilor de construire. În cazul intervenţiilor asupra monumentelor istorice şi în zonele de protecţie ale acestora, va fi obligatoriu obţinerea avizul Ministerul Culturii - Direcţia Judeţeana pentru Cultură Olt.
- Evitarea densificărilor prin construirea în planul de la stradă.
- Încurajarea unor activităţi tradiţionale.
- Se instituie interdicţia amplasării mormintelor şi a oricăror alte construcţii subterane sau supraterane la o distanţă mai mică de 5 m faţă de cel mai apropiat perete exterior al bisericilor monument istoric de pe teritoriul administrativ al comunei. Prin grija primăriei, după aprobarea Planului Urbanistic General, se va comunica instituirea interdicţiei mai sus tuturor parohiilor care deţin biserici monument istoric şi Arhiepiscopiei Craiovei.
- Vor fi supuse avizării Ministerului Culturii lucrările edilitare, de construcţii, reţele sau instalaţii care pot afecta, în orice fel, siturile arheologice înregistrate în Lista Monumentelor Istorice sau în Registrul Arheologic Naţional.
- În vederea păstrării acestor valori ale patrimoniului construit a fost definită o **zonă de protecţie**, aceasta fiind delimitată pe limitele de parcele.
- Intervenţiile asupra monumentelor istorice din zona de protecţie sunt reglementate prin prevederile art. 23 din Legea nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice. În zona de protecţie a monumentelor istorice, pentru autorizarea construcţiilor noi sau a intervenţiilor la construcţiile existente se va solicita avizul Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional, respectiv al Direcţiei Judeţene pentru Cultură şi Patrimoniu Naţional Olt.

- În cazul în care vor apărea situaţii neprevăzute care să conducă la fenomene de instabilitate ale terenului în zona de siguranţă a obiectivelor cu caracter de monumente istorice, pe baza unor studii de specialitate, se vor lua măsuri speciale, astfel încât să nu fie pusă în pericol zona de protecţie a monumentelor, în conformitate cu Legea nr. 422/20052, art.8, titlul II, cap.I. În situaţii extreme, se poate recurge la strămutarea obiectivelor de arhitectură sau monumentele istorice, pe baza unor documentaţii întocmite special în acest scop, cu respectarea tuturor prevederilor legale privind acest gen de lucrări.
- Monumentele istorice aflate pe teritoriul localitații au un statut reprezentativ cu valoare culturală seminificativă, ca reper obligatoriu de integrare în zonă, atât în elaborarea documentaţiilor, cât şi la acordarea avizelor şi aprobărilor pentru intervenţiile de construire şi amenajare din perimetrul zonei de protecţie identificat.

*

- **UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

Art. 1 - Utilizări permise

Se pot autoriza lucrări de reparaţii, renovare/reabilitare şi extinderi ale clădirilor existente, construcţii noi şi schimbări de destinaţie la construcţiile existente – compatibile cu statutul de monumente istorice şi/sau zonă de protecţie a monumentelor istorice, unde este cazul, (situaţie în care proiectele vor fi obligatoriu avizate de Ministerul Culturii prin Direcţia Judeţeană pentru Cultură Olt) – pentru funcţiuni publice şi de interes general, administrative, de învăţământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism, şi mică producţie manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare şi utilizare a terenului (POT şi CUT) stabiliţi prin prezenta documentaţie.

În cazul conversiilor funcţionale se recomandă revenirea la destinaţiile iniţiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcţiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia Judeţeană pentru Cultură Olt.

Se admite păstrarea, dar se poate autoriza conversia locuinţelor existente în perimetrul definit în alte funcţiuni premise sau permise cu condiţionări, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia Judeţeană pentru Cultură Olt.

I. **PALETAR RECOMANDAT (PRINCIPAL)- TONURI DE BAZĂ (FAȚADE) -** Culorile trebuie să pară „îmbătrânite natural”, nu proaspăt tipărite sau comerciale (Mat, pastel, prăfuit)

Denumire	Cod aproximativ	Utilizare
Alb cald-crem	RAL 9001	Fațade principale
Bej nisipiu	RAL 1015	Fațade secundare
Gri deschis pastel	RAL 7035	Soclu, pereți exteriori
Ocru deschis	RAL 1011	Elemente decorative

Socol / temelie / pridvor:- Piatră-Gri natural, nisipiu, Tencuială - Gri cald, Ciment traditional - Gri prăfuit (RAL 7006)

II. ACCENTE SUBTILE (UȘI, OBLOANE, TÂMPLĂRIE)

Denumire	Cod aproximativ	Utilizare
Verde măsliniu	RAL 6003	Obloane, ferestre
Brun-roșcat (cărămidă)-Brun închis	RAL 8004	Elemente mici, uși
Albastru prăfuit/cenușiu	RAL 5024	Accente discrete
Gri închis metallic / mat	RAL 7022	Balustrade, porți

III. ACOPERIȘURI PERMISE

Material/Aspect	Culoare permisă
Țiglă ceramică	Roșu-mat / Cărămiziu
Șindrilă	Brun natural închis
Tablă fălțuită	Gri mat / Antracit (RAL 7016)

La proiectarea construcţiilor noi se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituţiile şi echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanţă.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări

Lucrările de construire, reconstruire, desfiinţare sau schimbare de destinaţie în zona de protecţie a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentaţie, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcţia de Cultură a Judeţului Olt) şi cu respectarea condiţiilor cuprinse în acest aviz, precum şi în avizele celorlalte instituţii competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinaţie a construcţiilor existente, cu condiţia ca funcţiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătăţile şi să nu producă poluare.

Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.

Se pot autoriza, pentru funcţiunile incompatibile existente, numai lucrări de reparaţii curente, consolidări, etc., sau de conversie funcţională la funcţiuni permise sau permise cu condiţionări, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia Judeţeană pentru Cultură Olt.

La proiectarea construcţiilor noi se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituţiile şi echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanţă.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice funcţiuni incompatibile cu statutul zonei şi respectiv al zonei de protecţie a monumentului istoric:

- construirea pe limita parcelei care se află în vecinătatea monumentelor istorice;

- activităţile poluante (de orice tip, inclusiv poluare fonică), activităţile productive cu risc tehnologic, activităţile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulaţia în zonă;
- spaţii de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- platformele de precolectare a deşeurilor urbane;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor mari, cu o suprafaţă totală mai mare de 50 m^2;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor pluviale;
- Nu este permisă dezvoltarea funcţiunii incompatibile prin reconstruire sau extindere/supraetajare.
- Culori interzise (de evitat clar - Lucios, intens, artificial)
    - Roșu aprins
    - Galben intens / fosforescent
    - Verde electric / neon
    - Roz, Mov, turcoaz intens
    - Culori lucioase, metalizate

Combinații aprobate frecvent (gata de folosit)

- Alb de var + verde măsliniu + țiglă cărămizie
- Crem rural + brun lemn + șindrilă
- Bej pământiu + albastru prăfuit + țiglă închisă
- Gri calcar + alb ușor + lemn natural

o CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea sau comasarea parcelelor se poate face numai cu condiţia respectării prevederilor legale.

Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la stradă de minimum 15,00 m. Pentru construcţiile dispuse izolat, lăţimea minimă la stradă va fi de 18,00 m; (la construcții noi)

b) suprafaţă minimă a parcelei de minimum 400,00 m^2. Pentru construcţiile dispuse izolat, suprafaţa minimă va fi de 600,00 m^2; (la parcele rezultate din planul parcelar nou)

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Se recomandă menţinerea dimensiunilor şi formelor actuale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor care au suprafaţa sub 400,00, respectiv 600,00 m^2, şi care, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu o parcelă învecinată conform condițiilor legii.

În cazul utilizării funcţionale a mai multor parcele pentru noua construcţie, se va menţine exprimarea în plan şi în arhitectura faţadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Se va pune în valoare conturul incintei.

Se admite relotizarea cu condiţia menţinerii prin amenajările exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior.

Pentru celelalte funcţiuni se recomandă:

a) front la stradă de minimum 12,00 m. Pentru construcţiile dispuse izolat, lăţimea minimă la stradă va fi de 15,00;

b) suprafaţă minimă a parcelei de minimum 300,00 m^2. Pentru construcţiile dispuse izolat, suprafaţa minimă va fi de 400,00 m^2;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Art. 5 - Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.3 Condiţii generale de amplasare şi conformare a construcţiilor**, pct. **1.3.3 Amplasarea faţă de aliniament**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se va păstra regimul de aliniere existent;
- Instituţiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6,00 m;
- Pentru celelalte funcţiuni propuse se vor respecta profilele stradale indicate în planşa „Reglementări";
- La intersecţii, construcţiile vor fi retrase astfel încât să se asigure vizibilitatea pentru siguranţa circulaţiei publice și pentru asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a monumentelor istorice; regula se aplică la toate intersecţiile la care nu s-a instituit prin prezentul PUG interdicţia temporară de construire până la realizarea documentaţiei de urbanism pentru modernizare, cu excepţia monumentelor istorice.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.3 Condiţii generale de amplasare şi conformare a construcţiilor**, pct. **1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra retragerile existente;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta separă zona centrală de zona rezidenţială, o funcţiune publică sau un lăcaş de cult, cazuri în care amplasarea noilor construcţii va respecta o retragere minimă faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar numai puţin de 5.00 m;
- Distanţa dintre clădirea unui lăcaş de cult şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei va fi de minimum 10,00 m;
- Instituţiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la limitele laterale şi posterioare cu minimum jumătate din înălţimea la cornişă, dar numai puţin de 5,00 m;
- Pentru celelalte funcţiuni propuse se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălţimea la cornişă, dar numai puţin de 3,00 m şi posterioare de minimum 5,00 m;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având ferestre pe faţada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent pe o lungime de maximum 15,00 m de la aliniament, iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornișă, dar numai puţin de 3,00 m;
- În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maximum

20,00 m de la aliniament;

- În cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate şi retragerea faţă de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălţime, dar numai putin de 3,00 m. Retragerea faţă de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornișă, dar numai puţin de 5,00 m;
- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase faţă de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu faţă de ambele limite laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornișă, dar numai puţin de 3,00 m;
- Cuplarea la calcan este permisă numai între construcţii de acelaşi tip (nu cuplarea unei construcţii principale la o construcţie anexă).

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeaşi parcelă

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.3 Condiţii generale de amplasare şi conformare a construcţiilor**, pct. **1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra amplasamentele existente dacă din studiul istoric nu rezultă alte reglementări;
- Se vor respecta condiţiile minime privind asigurarea însoririi, potrivit funcţiunii şi reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condiţiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor. Astfel, între construcţiile amplasate pe aceeaşi parcelă se recomandă a se respecta o distanţă egală cu înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele, dar numai puţin de 3,50 m;
- Distanţa se poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi ce necesită lumină naturală.

Art. 8 - Accese şi circulaţii

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**, pct. **1.4.1 Accese carosabile** şi **1.4.2. Accese pietonale**, cu următoarele completări:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puţin un acces carosabil de minimum 3,50 m lăţime, direct dintr-o circulaţie publică sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- Numărul şi tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcţiuni;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi;
- În cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,00 m, care să permită accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor;
- În cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe faţadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului, care va lăsa vizibil aspectul curţii interioare.

Art. 9 - Parcarea/gararea autovehiculelor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**, cu următoarele completări:

- Parcarea/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulaţiilor publice, cu excepţia monumentelor istorice;
- Pentru construcțiile de cult, numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;
- Pentru dimensionarea suprafeţelor aferente locurilor de parcare necesare fiecărei funcţiuni se va consulta Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996);
- În situaţia în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori, se va demonstra realizarea unui parcaj ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanţa de maxim 250,00 m de amplasament.

Art. 10 - Înălţimea maxima a clădirilor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.6 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor**, **pct. I.6.2 Înălţimea maximă a construcţiilor**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra înălţimile existente;
- În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric;
- În zonele construite compact se va menţine linia cornişelor clădirilor, fiind posibilă autorizarea a maximum două niveluri suplimentare retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m şi a tangentei la acesta la 45^0;
- În intersecţii se poate autoriza un nivel suplimentar în planul faţadelor pe o lungime de 15,00 m de la intersecţia aliniamentelor;
- Global, la nivelul zonei de protecţie a monumentelor istorice, nu se va depăşi un regim de înălţime de P+2E (P+2E+M în zona centrală), dar, în toate cazurile justificate, înălţimea clădirilor se va stabili în raport cu înălţimea monumentelor istorice în a căror zonă de protecţie se propun;
- Construirea sau supraetajarea locuinţelor din zona de protecţie a monumentelor istorice se va face astfel încât să nu fie „alterată” perpectiva către monumentele istorice.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.6 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor**, pct. **I.6.3 Aspectul exterior al clădirilor** – cu excepţia monumentelor istorice, la care intervenţiile se realizează doar pe baza studiilor istorice – cu următoarele completări:

- Orice intervenţie asupra monumentelor de arhitectură declarate se va putea realiza numai în condiţiile legii; pentru restul clădirilor şi pentru noile clădiri propuse se va ţine seama de caracterul zonei şi de prevederile legale în legătură cu autorizarea construcţiilor în zona de protecţie a fiecărui monument;
- In cazul monumentelor istorice se interzice modificarea arhitecturii faţadei (inclusiv a tipului materialelor de finisaj existente) și schimbarea sistemului de acoperire;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice funcţiunilor şi statutului de

zonă de protecţie a unui monument istoric, cu respectarea caracterului general al zonei şi arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenţei compoziţionale a ansamblurilor urbane;

- Arhitectura clădirilor izolate va ţine seama de caracterul general al zonei şi de aspectul vecinătăţilor imediate;
- În vederea autorizării, pot fi cerute studii suplimentare de inserţie pentru clădirile noi şi justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenţii asupra clădirilor existente;
- Se interzice realizarea clădirilor cu calcane vizibile din circulaţiile publice;
- Se interzic imitaţiile stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitaţiile de materiale, utilizarea improprie a materialelor (ex.: utilizarea finisajelor interioare la exterior, de tip placaje ceramice: gresie, faianţă, etc) şi utilizarea culorilor stridente şi a finisajelor strălucitoare;
- Vor fi utilizate materiale durabile şi finisaje de calitate. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate şi culorile naturale ale materialelor: alb, gri deschis, bej/ crem deschis, etc.; sunt obligatorii: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianţei cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului faţadelor, etc;

- Orice intervenţie asupra faţadelor existente, precum şi modul de realizare a faţadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate avizat, conform legii;
- Intervenţiile asupra faţadelor vor ţine seama de regulile de construire pentru unitatea teritorială de referinţă (U.T.R.) în care se încadrează aceste inserţii;
- Balcoanele deschise sau închise, realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat, vor putea depăşi aliniamentul cu maximum 2,00 m şi vor avea partea inferioară a consolelor la o distantaţă de minimum 3,50 m peste cota trotuarului;
- Firmele şi reclamele se vor autoriza atât din punctul de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulaţia – auto şi pietonală), cât şi al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcţia) şi conţinutului;
- Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior şi alterează astfel arhitectura clădirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul faţadelor numai în cazul străzilor înguste de 4,00 – 6,00 metri;
- Acoperişurile vor fi realizate din materiale specifice zonei si cadrului arhitectural existent şi vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă;
- Pavimentul curţilor va fi cu cel puţin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - Condiţii de echipare edilitară
Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.5 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**, cu următoarele completări:

- Toate clădirile amplasate în zona centrală vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare (apă-canal, electrice);
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit şi a aparatelor de aer condiţionat pe clădirile monument istoric; pentru celelalte imobile se va evita amplasarea lor în locuri vizibile, pe faţadele principale ale construcţiilor;
- Toate branșamentele noi pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- Pentru instituţiile şi serviciile publice se vor asigura surse suplimentare independente de energie electrică şi apă; pentru spital vor fi asigurate două surse suplimentare de energie electrică.

Art. 13 - Spaţii verzi şi plantate
Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**, cu următoarele completări:

- Se va asigura plantarea şi amenajarea curţilor de faţadă, vizibile din circulaţiile publice;
- Se vor amenaja spaţii verzi şi plantate în suprafaţă de minimum 30% din suprafaţa totală a incintei;
- Spaţiile libere de construcţii şi amenajări (circulaţii) vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 m^2;
- Se vor inventaria şi proteja arborii valoroşi, care vor fi puşi în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare;
- Se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimul necesar pentru circulaţie.

Art. 14 - Împrejmuiri
Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**, cu următoarele completări:

- În cazul funcţiunilor din categoria IS se recomandă separarea spre stradă a incintelor cu garduri vii sau cu garduri transparente cu înălţimea maximă de 1,50 m, cu un soclu opac de cca. 0,30 m şi o parte transparenta dublată de gard viu;
- Spaţiile comerciale şi de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire, iar spaţiile rezultate prin retragere pot fi delimitate cu borduri, gard viu sau cu plante decorative;
- Pentru alte funcţiuni, gardurile spre stradă se vor încadra în înălţimea medie a împrejmuirilor învecinate fără a depăşi înălţimea maximă prevazută la pct. **I.7.3. Împrejmuiri**.
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor sau folosirea gresiei, faianţei la finisarea împrejmuirilor;
- Construcţiile publice vor putea face excepţie, ca dimensiuni şi calitate a decoraţiei gardurilor şi porţilor de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului (POT)

- Conform funcţiunii dominante din zona de protecţie a momumentelor istorice.

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului (CUT)

- Conform funcţiunii dominante din zona de protecţie a momumentelor istorice.

*

B. ZONE SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONELOR DE PROTECŢIE

Teritoriul U.A.T. Izvoarele, judeţul Olt este unul aproape exclusiv de câmpie, excepţie făcând pădurea Mişoaica situată în vecinătatea de nord-est a localităţii. Se află la cca. 10 km est de albia râului Olt, aşadar la o oarecare distanţă de acesta. "Artera" hidrografică este asigurată însă de râul Iminog, care separă cele două sate ale comunei: Izvoarele, la nord de râu şi Alimăneşti.

În comuna Izvoarele, conform Listei Monumentelor Istorice 2015 Olt, apar identificate trei monumente istorice

- **Necropola tumulară** Cod LMI OT-I-s-A-08481 (înregistrat și în RAN cu Cod 127402.01), datare din epoca bronzului
- Biserica **”Sf. Nicolae”** Cod LMI OT-II-m-B-08639, sat Alimănești, an datare 1821
- Biserica **”Sf. Treime ”** Cod LMI OT-II-m-B-0929, sat Izvoarele, an datare 1872

Conform studiului de fundamentare „Studiu Arheologic” - Dr. Arheolog Dorel Bondoc, în lista Repertoriului Arheologic Național se găsește înregistrat un sit arheologic

Necropolă din epoca bronzului de la Alimănești, Cod RAN al sitului arheologic: 127402.01. Necropola de la Alimănești, com. Izvoarele, jud. Olt se găseşte la cca. 3km sud-vest de sat, în extravilan, în apropierea limitei cu comuna Mărunței și terenul de hotar Măgura Boului.

Ca încadrare cronologică, necropola datează din epoca bronzului, (cca 3200 -cca 1100 a Cr)

1. Măsuri de conservare

1.1. Conservare preventivă

- Stabilirea și marcarea vizibilă a limitelor castrului și a zonelor de protecție prin borne, panouri și bariere discrete.
- Interdicția lucrărilor agricole mecanizate în Zona de Protecție I (aria strictă a castrului), pentru a preveni distrugerea resturilor arheologice.
- Monitorizarea periodică a fenomenelor de eroziune, în special în zonele expuse la arat și irigații.
- Controlul vegetației invazive, prin metode manuale sau cu utilaje ușoare, evitând pătrunderea rădăcinilor în structurile arheologice.
- Stabilirea unor trasee obligatorii pentru utilajele agricole, astfel încât să se evite presiunea mecanică asupra nivelurilor arheologice.

1.2. Conservare curativă

- Consolidarea zidurilor și fundațiilor castrului, acolo unde acestea sunt expuse, prin materiale compatibile (mortar cu var, piatră locală).
- Protejarea prin acoperiri temporare (geotextile, nisip protector, acoperiri vegetale controlate) a zonelor aflate încă în cercetare sau instabile.
- Drenaj periferic pentru a preveni infiltrarea apelor de ploaie în zona porților, drumului interior (via principalis, via praetoria) și a clădirilor principale (principia, praetorium).
- Restaurarea structurii stratigrafice expuse, prin completări minore, reversibile, acolo unde este necesară stabilitatea.

2. Măsuri de restaurare și punere în valoare

2.1. Restaurare arhitecturală și arheologică

- Ridicare controlată a unor segmente de zid (20–50 cm) pentru a marca în teren planul castrului.
- Marcarea clădirilor (principia, barăci, depozite, termă militară) prin reconstituiri minimale sau contururi din piatră și metal.
- Reconstituiri virtuale (VR/AR) accesibile pe telefon, pentru a evita construcțiile invazive.

2.2. Amenajare și prezentare publică

- Realizarea unui traseu de vizitare cu pasarele din lemn sau metal ușor pentru protejarea solului.
- Instalarea de panouri explicative bilingve, integrate vizual, cu planuri, reconstituiri și informații istorice.
- Amenajarea unui punct de informare (mic adăpost din lemn sau containere amenajate) în afara zonei strict protejate.
- Crearea unei platforme de observație care permite vizualizarea organizării castrului fără a perturba terenul.

3. Măsuri de cercetare și monitorizare

- Cercetare arheologică sistematică etapizată în funcție de resurse și de interacțiunea cu activitățile agricole.
- Scanare LiDAR și fotogrammetrie pentru a urmări modificările în timp.
- Monitorizare anuală a calității solului și a adâncimii stratului arat în zonele tampon (Zona II).
- Colaborare continuă cu fermierii, inclusiv informări, instruiri și supravegherea lucrărilor agricole în zone sensibile.

4. Măsuri privind menținerea exploatărilor agricole

4.1. Reguli pentru activitățile agricole

Zona de Protecție I:

– interdicția oricăror lucrări agricole mecanizate;

– permisă doar cosirea, întreținerea vegetației joase și activități neinvazive;

– fără excavații, arături, plantări, fertilizări profunde.

Zona de Protecție II (zonă tampon):

– permisă agricultura, dar cu restricții:

- arături până la maximum 20–30 cm, în funcție de studiile arheologice;
- interdicția plantării culturilor cu rădăcini invazive (viță-de-vie, arbori, arbuști cu rădăcini adânci);
- evitarea irigațiilor excesive;
- interdicția folosirii utilajelor grele care pot produce vibrații puternice.

4.2. Măsuri de suport pentru fermieri

- Introducerea unor compensații financiare pentru restricțiile impuse (subvenții APIA, plăți compensatorii, programe culturale).

- Stabilirea unui calendar coordonat al lucrărilor agricole și arheologice, pentru a reduce interferențele.
- Crearea unui ghid de bune practici pentru agricultorii care lucrează în proximitatea sitului.

5. Măsuri de prezentare și dezvoltare turistică sustenabilă

5.1. Infrastructură de vizitare

- Acces pietonal și rutier controlat, cu parcare redusă, amplasată în exteriorul zonei protejate.
- Trasee tematice: „Roman în lumea rurală", „Viața militară în castru", „Frontiera romană".

5.2. Activități pentru public

- Ateliere educaționale pentru școli (scriere latină, arheologie experimentală).
- Reconstituiri militare ocazionale, realizate în afara zonei strict protejate, pentru a evita impactul asupra sitului.
- Crearea unui mic centru de interpretare cu materiale multimedia, replici și prezentări 3D.

5.3. Promovare regională

- Integrarea castrului într-un traseu cultural roman împreună cu alte situri din regiune.
- Promovare în cadrul festivalurilor locale, târgurilor agricole și a evenimentelor culturale.

6. Administrare și planificare pe termen lung

- Elaborarea unui Plan de Management al sitului (5–10 ani), cu obiective clare pentru conservare, cercetare, turism și agricultură.
- Stabilirea unui responsabil legal al sitului (muzeu, serviciu județean de patrimoniu, universitate).
- Crearea unui comitet mixt (arheologi + specialiști în patrimoniu + fermieri + autorități locale) pentru rezolvarea situațiilor de conflict și revizuirea periodică a regulilor.

Pentru implementarea tuturor acestor măsuri, se recomandă colaborarea constantă între autoritățile publice locale și instituțiile centrale, ce au în gestiune obiectivele de patrimoniu cultural antropic.

Pentru orice fel de intervenție edilitară care afectează solul sau subsolul din interiorul zonei de protecție a siturilor arheologice, se instituie obligativitatea de efectuare a unui diagnostic arheologic intruziv, sub conducerea unui arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.

Pentru orice documentație aferentă unui P.U.Z., care are ca obiect introducerea în intravilan a unui teren, se va elabora un studiu arheologic teoretic.

Pentru orice punct din cadrul zonei de protecție a siturilor arheologice este obligatoriu ca eliberarea autorizației de construire sau alte intervenții în sol să fie acordată doar cu avizul Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu a Jud. Olt.

*

CONDIŢII ŞI OBLIGATIVITĂŢI PRELUATE DIN STUDIUL ARHEOLOGIC

În conformitate cu cele precizate în studiul arheologic efectuat de dr. Dorel Bondoc, privitor la patrimoniul arheologic al comunei, este vorba despre 3 situri arheologice. În cazul în care, din întâmplare sau în cadrul unor cercetări sistematice, vor mai fi evidențiate și alte situri, acestea urmează a fi înregistrate în Repertoriul Arheologic Național și, după caz, clasate în Lista Monumentelor Istorice.

Pentru zonele unde au fost semnalate situri arheologice, în cazul efectuării oricăror intervenții edilitare care afectează solul sau subsolul, se instituie obligativitatea realizării unor cercetări arheologice preventive, sub conducerea unui arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.

Pentru orice fel de intervenție edilitară care afectează solul sau subsolul din interiorul zonei de protecție a siturilor arheologice, se instituie obligativitatea de efectuare a unui diagnostic arheologic intruziv, sub conducerea unui arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.

Pentru orice documentație aferentă unui Plan Urbanistic Zonal, care are ca obiect introducerea în intravilan a unui teren, se va elabora un studiu arheologic teoretic.

Pentru orice punct din cadrul zonei de protecție a siturilor arheologice este obligatoriu ca eliberarea autorizației de construire sau alte intervenții în sol să fie acordată doar cu avizul Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu a Județului Olt.

RECOMANDĂRI PRELUATE DIN STUDIUL ARHEOLOGIC

Privind siturile arheologice de pe teritoriul administrativ al UAT:

- înregistrarea tuturor descoperirilor arheologice în Repertoriul Arheologic Naţional şi 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 acţiunea de protejare a patrimoniului arheologic şi istoric;
- desfăşurarea unor campanii de informare la nivelul comunităţilor de pe raza teritoriului UAT, în legătură cu necesitatea protejării propriului patrimoniu arheologic şi istoric.

Pe terenurile cu potențial arheologic semnalat:

- se recomandă culturi agricole care nu depăşesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm şi nu necesită deplasarea de utilaje grele;
- se recomandă amenajarea de păşuni;
- se recomandă amplasarea de mijloace de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;
- se recomandă cercetarea arheologică;
- se recomandă interzicerea arăturilor mai adânci de 30 cm;
- se recomandă interzicerea oricăror activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea 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 condiţiile 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 instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
- se recomandă ca, în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, să fie solicitată descărcarea de sarcină arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora.

*

C. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ - ZRS19

Zone unde se intituie zona de protecție, conform art.11 din Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014 și a ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea şi completarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014, cu referirea distanţele minime de protecţie sanitară între teritoriile protejate şi perimetrul unităţilor care produc disconfort şi riscuri asupra sănătăţii populaţiei (de exemplu: cimitire, staţii de epurare și activităţi productive agricole şi industriale[5]), pentru care este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătăţii populaţiei în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 1.524/2019, pentru autorizarea construcţiilor în aceste zone, conform avizului Direcției Sanitare Publice.

Se vor asigura zone de protecţie sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale, etc.) şi întreprinderile agricole, agro-zootehnice şi industriale sau o serie de unităţi care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort şi unele riscuri sanitare (cimitire, staţie de epurare, etc.) în conformitate cu OMS 119/ 2014.

Se vor institui perimetrele de protecţie la sursele şi instalaţiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente şi propuse (foraje, rezervoare, aducţiuni, instalaţii de tratare, reţele de distribuţie) în conformitate cu HGR 930/2005.

Pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecţie sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte şi 20 metri în aval, pe direcţia de curgere a apei subterane.

Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice şi dispersie a poluanţilor, astfel încât acestea să nu depăşească concentraţiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervaţiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă şi recreere, instituţiile social-culturale şi medicale, precum şi unităţile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurităţi). În cazul activităților industriale, se vor constitui perdele de protecție[6] perimetrală pe lungimea limitelor de proprietate.

Se emit autorizaţii de construire în zonele de siguranţă și protecție a surselor şi instalaţiilor de apă potabilă, a staţiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze,

[5] conform Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014
[6] conform Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014

linii de înaltă şi medie tensiune, etc. numai condiţionat de obţinerea unui aviz favorabil emis de deţinătorul echipamentului tehnico-edilitar în cauză.

În perspectiva realizarii unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu a Inspectoratului pentru Situații de Urgență, în conformitate cu prevederile art.1,4, Anexa 1, pct.IV lit.c) și Anexa 2, pct.1, lit.e) din OMAI nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Pentru protecția instalațiilor de transport energie electrică este interzisă efectuarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță, fără avizul de amplasament și a operatorului de transport.

Zonele de siguranță și protecție LEA și stațiile de transformare sunt definite conform Ordin ANRE 239/2020 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

Fosele septice vidanjabile şi impermeabilizate se vor amplasa la distanţele minime de 3m faţă de conductele reţelei de apă potabilă, 10m faţă de locuinţele vecine, 20-50m faţă de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate, etc.).

Este permisă construirea pavilioanelor pentru administraţie, depozitare şi anexe sanitare.

Este interzisă aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deşeurilor periculoase şi/sau substanțelor periculoase.

*

D. ZONE CU RISCURI NATURALE

Inventarierea și delimitarea zonelor cu riscuri naturale sunt operațiuni deosebit de importante în cadrul P.U.G., rezultatele acestei analize influențează în mod constant evoluția unei localități.

Datele au fost furnizare de primăria comunei privind posibilele fenomene naturale ce pot să pună în pericol zonele construite ale localității.

Comuna Izvoarele este înregistrată în lista cuprinzând zonele de risc natural, ca de altfel toate localitățile din proximitatea Oltului, în conformitate cu Planul județean de analiză și acoperire a riscurilor și a hărților cu zone de risc la inundații; inundațiile sunt în special un risc prezent în zona analizată.

Conform datelor obținute, există o serie de zone de risc, inclusiv cazuri istorice de inundații din scurgeri de pe versanți și bălțiri care au afectat terenuri agricole și zone locuite.

Potențialele riscuri ce pot afecta comuna Izvoarele sunt: inundații, deșertificarea terenului, alunecări de teren, cutremure de pământ, incendii de pădure și pajişti comunale.

Riscuri generate de inundații – comuna Izvoarele este supusă riscurilor de inundații din cauza afluenților râului Olt, ca de exemplu Iminog, fenomenul fiind alimentat de precipitații abundente, topirea zăpezii și scurgeri de pe versanți, conform datelor din planurile de management al riscului la inundații și incidentelor istorice raportate.

Riscuri generate de incendii de pădure/pajiști. Cauzele care ar putea declanșa incendiile pot fi: fenomene naturale - fulgerele, perioadele prelungite de secetă; accidentele - imprudența prin utilizarea focului deschis sau efectuarea unor lucrări periculoase în apropierea pădurilor.

Riscuri generate de alunecări de teren - Comuna Izvoarele prezintă risc pentru alunecări de teren, însă conform informațiilor extrase din “Studiul geotehnic de

fundamentare pentru faza PUG" al prezentei documentații, reiese că "Analiza la scară regională indică ***absența alunecărilor de teren active*** sau stabilizate și lipsa unor procese geomorfologice rapide cu potential distructiv. Procesele actuate se manifestă preponderent sub forma unor fenomene lente, de intensitate redusă, controlate în principal de regimul precipitațiilor și de utilizarea terenului.... Pentru obiectivele punctuate de investiții, este necesară realizarea unor investigații geotehnice de detaliu, care să permită cuantificarea parametrilor relevanți pentru proiectare. "

Riscuri generate de deșertificare – La nivelul județului Olt, 97.102 ha de terenuri agricol sunt afectate negativ într-o măsură mai mare sau mai mică de fenomene nefavorabile: eroziune, exces de umiditate, deflație, sărăturare. Printre cauzele care au dus la aceste fenomene se numără și tăierile masive de perdele de protecție efectuate după anul 1990, desființarea plantațiilor de pomi fructiferi din zonă.[7].

Risc seismic - conform studiului geotehnic si geologic, comuna este situată în zona cu intensitate seismică VIII MSK (mai mare sau egală cu VII pe scara MSK). Conform P 100/2013, din punct de vedere al acțiunii seismice, comuna este caracterizată de accelerația seismică orizontală a terenului ag=0,20 și perioada de colț T_c=1,5 sec. pentru o perioadă de revenire IMR=225 ani.

În ultimele decenii, cele mai importante evenimente seismice s-au produs la 04.03.1977 (7 grade Richter), 31.08.1986 (5,9 grade Richter) şi 18.11.2004 (5,3 grade Richter) care au fost resimţite la locuitorii de la casă şi bloc de pe întreg teritoriul judeţului, dar nu au fost înregistrate victime sau pagube materiale majore.[8]

Comuna Izvoarele are aceleași valori ale coeficientului Tc pentru ambele satele componente și anume: satul Izvoarele, satul Alimănești - Tc = 1,0 s.

Normativul P100/92 prevede zonarea seismică a teritoriului României în termeni de perioada de control (colţ), Tc a spectrului de răspuns.

Risc hidrologic – Pentru identificarea riscului legat de ape au fost utilizate hărți ce oferă informații atât despre extinderea zonelor inundabile, adâncimea apei, cât și despre riscul de producere a acestor evenimente.

Planul de analiză și acoperire a riscurilor elaborat în anul 2025 de ISU Olt evidențiază faptul că în perioada 1998-2015, pe teritoriul comunei Izvoarele s-au produs fenomene de inundații doar în anul 2005, în luna iulie.

Pe teritoriul administrativ al comunei sunt marcate zonele cu inundabilitate în PUG – atât în planşa "Încadrare în teritoriu" cât şi în planşa "Reglementări" şi pentru aceste zone se introduce interdicţia temporară de construire până la înlăturarea riscului de alunecare şi/sau de inundaţii, se vor realiza studii geotehnice aprofundate prin care se vor fundamenta măsurile specifice care se impun: în această zonă nu vor fi amplasate construcţii sau amenajări.

Nota: În cazul prezenței unor documentații de urbanism aprobate anterior (P.U.Z., P.U.D.) în zonă, se mențin, în conformitate cu prevederile legale, până la finalizarea investiției; alte reglementări sunt prezentate în Capitolul II.1, art.4 (Zone funcționale - Zone aflate permanent sub ape - ZF01) din prezentul RLU.

*

[7]*Planul de Analiză și Acoperire a Riscurilor la nivelul Județului Olt.*
[8]*Planul de Analiză și Acoperire a Riscurilor la nivelul Județului Olt.*

II.1. ZONELOR FUNCȚIONALE EXISTENTE ȘI PROPUSE

În cadrul zonelor funcționale existente și propuse se vor detalia subzone funcționale, în raport cu specificul local, și se vor standardiza în conformitate cu prevederile art 5, alin. 2 al NORMELOR TEHNICE din 15 mai 2023 privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, aprobate cu Ordinul nr. 904/2023. Zonele funcționale existente și propuse vor fi următoarele:

ZF01 Zonă aflată permanent sub ape - **TH**

ZF02 Fond forestier – **TF**

ZF03 Terenuri agricole – **TA**

ZF04 Unități agro-zootehnice – **AZ**

ZF05 Echipare tehnico-edilitară (curent, apă, gaze, canalizare, petrol) - **TE**

ZF06 Zonă căi de comunicație și transporturi - Rutiere, Feroviare, Navale, Aeriene – **C**

ZF07 Zonă Centrală Funcțională **ZCF** și Zonă Centrală Reglementata **ZCR**

ZF08 Zonă mixtă - Zone combinate și compatibile, ce au caracter complementar – **IS/L**

ZF09 Zonă instituții publice – **IS**

ZF10 Zonă comerț și servicii - Zone cu activități și servicii de comerț – **IS5**

ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare – **L**

ZF12 Zonă unități industriale și de depozitare - activități economice - **I**

ZF13 Zonă gospodării comunale – **GC**

ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement – **SP**

ZF15 Zonă cu destinație specială – **TDS**

ZF16 Zonă exploatare resurse naturale – **TERN**

ZF17 Zonă terenuri neproductive – **TN**

ZF18 Alte zone definite de specificul teritoriului – **ALT**

Prevederile regulamentelui local de urbanism sunt diferenţiate pentru fiecare unitate teritorială de referinţă, zonă şi subzonă a acesteia

1. ZF01 - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE - (TH)

- **GENERALITĂȚI**

În Comuna IZVOARELE, nu există zone naturale extinse aflate permanent sub ape (cum ar fi lacuri mari sau bălți permanente importante), deoarece localitatea este situată în zona de câmpie înaltă a Câmpia Română, doar **bălți mici sau zone cu exces de umiditate și** cele mai apropiate zone acvatice importante sunt în afara comunei, conform Planul de analiză și acoperire a riscurilor elaborat în anul 2025 de ISU Olt evidențiază faptul că în perioada 1998-2015, pe teritoriul comunei Izvoarele s-au produs fenomene de inundații doar în anul 2005, în luna iulie.

Din categorie zonele aflată permanent sub ape fac parte albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor naturale și artificiale, lacurile de acumulare la nivelul maxim de reținere și În această categorie intră terenurile acoperite permanent cu apă, precum și cele acoperite temporar, care ,după retragerea apelor, nu pot avea altă folosință. Se înregistrează la aceasta categorie:

- **ape curgătoare:** sunt izvorul, râul și fluviul (cursurile de apă, pârâurile, gârlele, și alte surse de ape denumiri locale - izvoare, privaluri, etc)
- **ape stătătoare:** sunt lac, baltă și mlaștină

- **UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

Art. 1 – Utilizări permise

- Sunt premise toate lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice, care deservesc obiective turistice, drumurile de acces în localități sau în incinte, precum și cele pentru organizări de șantier și cele care servesc activități economice, agricole, energetice, industriale de interes național, județean, local sau al persoanelor fizice/juridice;
- Construcții de apărare și consolidare, apărări de maluri, stabilizări de terenuri, rigole, taluzuri, șanturi, ziduri de sprijin;
- Construcții, amenajări și instalații destinate exploatării și întreținerii râurilor sau funcțiunilor complementare admise (extracție a nisipurilor şi pietrișurilor cu avizul și autorizația pentru gospodărirea apelor);
- Construcții tehnico – edilitare;
- Spații verzi, amenajări pentru agrement și amenajări peisagistice;
- Căi de comunicație (rutieră și feroviară, inclusiv pietonală), poduri și modernizări de poduri, punți pietonale, etc. cu specificul zonei;
- Dotări ale unităților ale întreprinderilor de profil la nivel teritorial.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări

Se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente cursurilor de apă și în zona de protecție a acestora, funcțiunile compatibile pe terenurile agricole adiacente, cu condiția obținerii avizului Autorității Naționale “Apele Române”.

Se pot autoriza, în zona de protecție a cursurilor de apă, construcții și amenajări, cu condiția respectării prevederilor stabilite de Legea apelor, cu avizele conforme stabilite de legislația în vigoare și cu respectarea normelor tehnice de proiectare și construcție.

Se pot autoriza, în zona de protecție a echipamentelor edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice, conform prevedenilor HG. nr.101/1997, construcții și amenajări, cu condiția obținerii avizelor conforme Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în baza unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată și cu respectarea Legii 10/1995, (aviz/acord de mediu).

Se poate autoriza schimbarea de destinaţie a construcţiilor existente, cu condiţia ca funcţiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei.
Se pot autoriza unităţi de alimentaţie publică (restaurante), cu condiția obținerii avizului Autorității Naționale “Apele Române”.

Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.

Art. 3 - Utilizări interzise
Se interzic orice funcţiuni incompatibile cu statutul zonei şi respectiv al zonei de protecţie:

- activităţile poluante, activităţile productive cu risc tehnologic, lucrări si construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare care afectează securitatea cursurilor de apă;
- spaţii de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- platformele de precolectare a deşeurilor urbane, depozitarea gunoaielor şi deşeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum şi depozitarea sau folosirea de îngrăşăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase;
- orice lucrări de construcție gospodăreşti pentru creşterea animalelor;
- orice lucrări şi construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd depozitarea deşeurilor de orice fel pe malurile albiilor cursurilor de apă sau în cuvetele lacurilor sau ale bălților;
- orice lucrări de construcție care, prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfăşurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;
- spălarea în cursuri de apă sau în lacuri şi pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje şi agregate mecanice, precum şi a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
- evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleşteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deşeurilor periculoase şi/sau substanțelor periculoase;
- spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop și spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;

- extracție a nisipurilor şi pietrișurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor.

o CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale terenurile aflate în zona de protectie (cuprinsă de la zona de siguranță și marginea exterioară a albiei minore) rămân în gospodărirea acelora care au în proprietate sau administrație cursul de apă, lacul, balta sau acumularea, cu folosința respectivă.

Lăţimea zonelor de protecţie în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor şi a altor lucrări hidrotehnice:

a) Lăţimea zonei de protecţie în lungul cursurilor de apă

Lăţimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lăţimea zonei de protecţie (m)	15	30	50

b) Lăţimea zonei de protecţie în jurul lacurilor naturale

Suprafaţa lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lăţimea zonei de protecţie (m)	5	10	15

c) Lăţimea zonei de protecţie în jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. m3)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lăţimea zonei de protecţie (m)	5	10	15

d) Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul digurilor

Înălţimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lăţimea zonei de protecţie (m)			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

e) Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul canalelor de derivaţie de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	peste 5
Lăţimea zonei de protecţie (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 m3/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 m3/s la			
- Canal cu debitul instalat peste 50 m3/s 3 4 5 50 m3/s	2	3	4

f) Baraje şi lucrări-anexe la baraje

- Înălţimea maximă a barajului de la fundaţie la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
- Lăţimea zonei de protecţie (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20

- Instalaţii de determinare automată a calităţii apei, construcţii şi instalaţii 2 m în jurul hidrometrice acesteia
- Borne de microtriangulaţie, foraje de 1 m în jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acesteia

Zonele de protecţie se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenţie;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcţie.

Zona de protecţie sanitară la instalaţiile de alimentare cu apă se stabileşte de autoritatea centrală în domeniul sănătăţii publice.

Art. 5 - **Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament**
Se va respecta regimul de avizare al Autorității Naționale “Apele Române”.

Art. 6 - **Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor**
Se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 7 - **Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă**
Construcţiile de pe aceeaşi parcelă se vor poziţiona la distanţe minime egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre ele; distanţa se poate reduce la un sfert din înălţime numai în cazul în care faţadele nu prezintă ferestre.

Art. 8 - **Accese şi circulaţii**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m dintr-o circulaţie publică, în mod direct sau prin servitute prin una din proprietăţile învecinate.

La proiectarea noilor construcţii, se vor asigura accesele carosabile şi pietonale specifice fiecărei activităţi.

Se interzice autorizarea constructiior pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**
Staţionarea vehiculelor este permisă numai în afara circulaţiilor publice. În zona funcțională a construcțiilor și amenajărilor, în zone cu terenuri aflate permanent sub ape şi construcțiile aferente zonei aflate permanent sub ape, pot fi amplasate parcaje în urma unii studiu de circulație, fără a se afecta siguranța și fluiditatea liberei curgeri a apei.

Suprafeţele necesare pentru parcaje se determină în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei, conform **Anexei nr. 5** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată (în **Anexa III** la prezentul regulament).

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**
În conformitate cu avizul Autorității Naționale “Apele Române”.

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**
Pentru construcţiile noi se va ţine cont de caracterul general al zonei şi de caracteristicile clădirilor din zonă (volumetrie, arhitectură, materiale de construcţie şi finisaje), conform condițiilor de avizare a Autorității Naționale “Apele Române”.

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**
Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice existente în zonă.

Toate construcţiile noi vor fi prevăzute cu instalaţii de alimentare cu apă, instalaţii sanitare, instalaţii de alimentare cu energie electrică, potrivit funcţiunii fiecărei construcţii. Soluţiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru străzile în curs de modernizare (racordare la reţelele edilitare) vor avea în vedere rezolvarea utilităţilor în

sistem local până la echiparea cu reţele, precum şi branşarea obligatorie a construcţiei, pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităţilor pe strada respectivă.

Se va asigura captarea şi evacuarea apelor pluviale din curţi în reţeaua de canalizare.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de asumarea, de către proprietari, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - Spaţii verzi şi plantate

Se va asigura plantarea şi amenajarea curţilor de faţadă, către circulaţiile publice.
Spaţiile libere de construcţii sau amenajări vor fi înierbate.

Se vor amenaja spaţii verzi şi plantate în suprafaţă de minimum 20% din suprafaţa totală a parcelei.

Este obligatorie respectarea fâsiilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor de apă şi a acumulărilor (lacuri sau bălți) acolo unde au fost prevăzute prin proiecte.

Art. 14 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza numai din motive de siguranță, pentru securizarea activităților din zonă și vor avea o conformare diferită de împrejmuirile parcelelor private.

Împrejmuirile/gardurile vor fi transparente, cu înălţimea de maximum 2,20 m şi minimum 1,00 m, fiind realizate din lemn sau metal, dublate de un gard viu.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI**

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform Anexei nr. 2 a RGU, a normelor tehnice specifice și a condițiilor obligatorii de avizare a Autorității Naționale “Apele Române”.

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

Coeficientul se va stabili în baza documentației de autorizării executării lucrărilor de construcții.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

*

2. ZF02 - ZONĂ FOND FORESTIER - (TF)

- **GENERALITĂȚI**

Județul Olt are o serie de resurse biologice ce prezintă importanță economică, socială și ecologică. Flora și fauna actuală constituie rezultanta selectivă a succesiunii de specii pe care le-a adăpostit acest teritoriu de-a lungul timpului.

În perioada relativ recentă, o mare parte a Câmpiei Române a fost acoperită de suprafețe forestiere iar zonele fără păduri nu erau afectate de intervenția umană. În aceste condiții, rețeaua hidrografică avea o cu totul altă formă față de cea actuală. Aceasta era caracterizată de numeroase izvoare și cursuri de apă permanente sau semipermanente. Prezența pădurilor asigura un grad ridicat de protecție a solului și apelor iar biodiversitatea era favorizată de acestea atât din punct de vedere faunistic, cât și din punct de vedere floristic.

Vegetația comuna se împarte în două subzone cu flora și fauna caracteristică: subzona pădurilor și subzona de silvostepă. Teritoriul comunei Izvoarele are o suprafață forestieră destul de mică în comparație cu suprafața comunei, fiind o zonă în care predomină câmpia.

În Comuna, fondul forestier este foarte redus, deoarece comuna este situată în zona de câmpie a Câmpia Română, unde predomină terenurile agricole

- fondul forestier este foarte redus și fragmentat
- este reprezentat doar de:
  - perdele forestiere
  - pâlcuri izolate de arbori
- nu există suprafețe forestiere compacte semnificative

Reglementările fondului forestier din România sunt detaliate, în principal, în Codul Silvic (Legea 331/2024) și alte acte normative conexe, care stabilesc reguli privind administrarea, protecția și utilizarea fondului forestier național, indiferent dacă acesta este proprietate publică sau privată.

Terenurile cu destinație forestieră au următoarele categorii de folosință:

a) terenuri cu păduri, *Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetaţie forestieră, cu o suprafaţă mai mare de 0,25 ha si care indeplinesc conditii de densitate si marime a arborilor.*

b) terenuri în curs de regenerare;

c) terenuri destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite a fi împădurite;

d) terenuri care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solare, plantaje și culturi de plante-mamă;

e) terenuri care servesc nevoilor de producție silvică: culturi de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;

f) terenuri cu folosințe specifice administrației silvice: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje;

g) terenuri ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătoresc, drumuri și căi ferate forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier;

h) linii parcelare, culoare pentru linii electrice, terenuri ocupate temporar, terenuri concesionate din fondul forestier proprietate publică a statului, terenuri afectate de sarcini și/sau litigii, precum și terenuri forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului integrat de securizare a frontierei de stat;

i) terenuri pe care sunt amplasate iazuri, terenuri care constituie albiile minore ale pâraielor care nu se încadrează în prevederile art. 3 alin. (1) din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, precum și terenuri neproductive, incluse în amenajamentele silvice.

- **UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

Art. 1 – Utilizări permise

- Este permisă folosirea definitivă sau folosirea temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât cele silvice, fiind necesară aprobarea Organului Silvic Județean (pentru terenurile în suprafață de până la 1 ha), Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului (pentru terenurile în suprafață de până la 100 ha), și Guvernului (pentru cele ce depășesc suprafața de 100 ha).
- Este permisă scoaterea definitivă sau ocuparea temporară a terenurilor din fondul forestier, în condițiile prevăzute de lege, cu acordul proprietarului și avizul favorabil al ocolul silvic care asigură administrarea, precum și a serviciilor silvice, după caz, al Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva, în cazul terenurilor din fondul forestier proprietate publică a statului, și a subunităților teritoriale de specialitate ale autorității publice centrale care raspunde de silvicultură.
- Este permisă asigurarea accesului din drumurile publice sau forestiere, iar elementele constructive vor fi integrate în peisaj.
- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor forestiere admise va fi P+M. Înălțimea maximă admisă nu va depăși 5,0 m la cornișă si 8,0 m la coamă, volumele vor fi simple, materialele vor fi naturale (piatră, lemn, tencuieli în culori care se integrează în peisaj), iar, în cazul împrejmuirilor, acestea vor fi integrate în peisaj, transparente sau semitransparente.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări

- Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:

a) necesare explorării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale, numai după elaborarea și avizarea, conform legilației în vigoare, a unui Plan Urbanistic Zonal;

b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, numai după elaborarea și avizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), conform legilației în vigoare;

c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, dupa elaborarea și avizarea, conform legislației în vigoare, a unui Plan Urbanistic Zonal (suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 mp);

d) obiective instalate în fondul forestier inainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii";

e) rețele de surse de apă potabilă și canalizare, rețele și sisteme de comunicații, precum și drumuri de interes public (judetean si local);

f) repararea și întreținerea rețelelor de transport petrol, gaze naturale și energie electrica.

Este permisă compensarea cu un teren care are de cinci ori valoarea terenului care se scoate definitiv din fondul forestier, iar suprafața terenului dat în compensare nu poate fi mai mică decât de trei ori suprafața terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier.

Art. 3 - Utilizări interzise

- Se interzic orice funcţiuni incompatibile cu statutul zonei şi, respectiv, al zonei de protecţie.
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate pentru întreţinere, exploatare şi cultură forestieră, caz în care se va dezafecta o suprafaţă cât mai mică din fondul silvic (Art. 5, RGU).

*

3. ZF03 - ZONĂ TERENURI AGRICOLE - (TA)

- **GENERALITĂȚI**

Comuna Izvoarele are o suprafață totală de aproximativ 3.400–3.500 hectare, iar cea mai mare parte este reprezentată de terenuri agricole (arabil, pășuni și fânețe), Din datele statistice locale disponibile, terenurile agricole reprezintă aproximativ 75–85% din suprafața comunei.

Terenurile agricole din extravilan sunt reprezentate de terenuri agricole productive (arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe, mărăciniș, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, sere, solarii, răsadnițe și altele asemenea), terenuri cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășuni împădurite, terenuri ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și stații de depozitare care servesc nevoilor agricole.

De asemenea se vor avea în vedere și suprafețele de terenuri cu destinații agricole din intravilan, acestea reprezentând o sursă potențială și principală de dezvoltare a unei localități.

- Zone unde se intituie zona de protecție, conform art.11 din Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014 și a ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea şi completarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014, cu referirea distanţele minime de protecţie sanitară între teritoriile protejate şi perimetrul unităţilor care produc disconfort şi riscuri asupra sănătăţii populaţiei (de exemplu: cimitire, staţii de epurare și activităţi productive agricole şi industriale[9]), pentru care este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătăţii populaţiei în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 1.524/2019, pentru autorizarea construcţiilor în aceste zone, conform avizului Direcției Sanitare Publice.

- **UTILIZARE FUNCŢIONALĂ PE TEREN AGRICOL (DIN INTRAVILAN)**

Pe terenurile agricole care sunt deja în intravilan se pot autoriza construcții, dar acestea trebuie să fie “specifice localității” și respectă reglementările urbanistice locale (prin regulamentul local de urbanism, RLU).
Prin autorizația de construire, terenurile „libere” pot fi scoase din circuitul agricol (temporar sau definitiv), în funcție de caz.

Art. 1 – Utilizări permise

Conform art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, autorizarea executării lucrărilor şi amenajărilor agricole din extravilan este permisă, în condiţiile stabilite prin lege, pentru următoarele funcţiuni:

- Activităţi productive agricole, fânețe, păşunat, pajiști, culturi agricole, pepiniere; unități/construcții ale exploatațiilor agricole; reparații, retehnologizări, lucrări de

[9] conform Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014.

îmbunătățire funciare; căi de comunicație – rutiere, feroviare, drumuri de exploatare, accese pietonale și carosabile;

- Echipamente edilitare, rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomuncații și alte lucrări de infrastructură, stații/antene de telecomunicații telefonie mobilă;
- Zone sau construcții pentru prelucrare, ambalarea, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor rezultate din activităţile productive agricole;
- Stații de compost, birouri, servicii aferente unităţilor economice conexe activităților productive agricole;
- Funcțiuni administrative de cercetări;
- Activități, servicii de comerț pentru activități agricole (sere, pepiniere, plantații tehnologice și experimentale, activități productive și de depozitare conexe);
- Locuinţe de serviciu sau unităţi de cazare temporară/permanentă pentru personalul care asigură munca și securitatea unităţilor;
- Anexe gospodărești de mici dimensiuni ale exploatațiilor agricole, cu suprafață maximă de 100 mp (adăposturi animale, spații depozitare recolte, spații menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, utilizate pe durata campaniilor agricole). În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent;
- Pentru protecția sănătății populației, protecția sănătății personalului și protecția mediului; se acordă atenție deosebită împrejmuirii și perdelelor de protecție.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări[10]

- În desfăşurarea activităţilor productive se vor lua toate măsurile tehnice împotriva poluării, iar extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă numai cu condiţia de a nu creşte gradul de poluare, cu respectarea condiţiilor din avizul de mediu.
- Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ, elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.
- Protejarea zonelor adiacente, prin instituirea zonelor de protecție
- Ferme și unități zootehnice, cu obligativitatea realizării unui studiu de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, prin care se vor specifica și institui măsurile și zonele de protecție sanitară, în conformitate cu legislația în vigoare; cumulativ doar cu obținerea avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului.
- Lucrările de cercetare și de prospectare a terenurilor necesare exploatărilor mai sus amintite, care necesită foraje sau alte lucrări de construire specifice, condiționat de obținerea avizului ANRM.
- Staţii de epurare de tip modular (containerizate), cu respectarea distanţelor minime de protecţie sanitară între teritoriile protejate şi perimetrul unităţilor care produc disconfort şi riscuri asupra sănătăţii populaţiei - 50 m.
- Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajistilor. Prin excepție de la această regulă, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajistilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru:

  a) amplasarea de construcții care deservesc activități agricole;

  b) rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructură necesare susținerii acestora;

[10] pentru terenurile agricole respective este necesar avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR);conform Articolul important este art. 92, care reglementează: scoaterea terenurilor agricole din circuitul agricol; introducerea în intravilan; condițiile și avizele MADR.

c) înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local, în condiiile Legii nr. 33/1994 privind exploatarea pentru cauze de utilitate publică, republicată;

d) amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

e) lucrări privind apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică, în condițiile Legii nr.33/1994, republicată;

f) lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională, inițiate de autoritățile administrației publice locale.

Art. 3 - Utilizări interzise

- Sunt interzise „definitiv orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiții" în această zonă
- Autobazele serviciilor de salubritate;
- Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, 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. Sunt exceptate construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apa;
- Depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, metalice, reziduuri, resturi menajere;
- În cazul păstrării funcţiunii agricole existente, se interzice amplasarea locuinţelor în zonă, cu excepţia unor spaţii de cazare temporară sau locuinţe de serviciu pentru angajaţi;
- Unităţilor de învăţământ şi orice alte echipamente publice sau instituţii de interes general, cu excepţia cabinetelor medicale sau de prim-ajutor pentru angajaţi;
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor.

CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 1.000 m^2. cu o lăţime minimă de 20,00 m.

Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activităţi productive.

Pentru construcţiile noi, retragerile de la aliniamente vor fi de minimum:

- 10,00 m pe străzile de categoria a II-a
- 6,00 – 8,00 m pe străzile de categoria a III-a

Condiţiile efective în suprafața dintre aliniere și aliniament: se interzic construcțiile tip anexă sau orice alt fel de construcții cu caracter provizoriu.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

- Se interzice amplasarea construcţiilor pe limita parcelei către zone cu funcţiuni diferite de zona agricolă.
- Se vor respecta distanţe minime egale cu jumătate din înălţimea construcţiei, dar nu mai puţin de 6,00 m faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor.
- Condiţiile efective de amplasare a construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor: se vor respecta distanţele minime egale cu jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de **6.00** m faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor, cu condiția asigurării accesului utilajelor de stingere a incendiilor.

Art. 7 - **Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă**

- Distanţa între construcţii va fi egală cu înălţimea celei mai înalte construcţii, dar nu mai mică de 6,00 m. Distanţa se poate reduce la jumătate dacă faţadele nu au uşi/ferestre.
- Se vor respecta condiţiile de acces și de protecţie împotriva incendiilor şi normele tehnice specifice.

Art. 8 - **Accese şi circulaţii**

- Parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute, cu lăţimea de minimum 5,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de intervenţie (stingere a incendiilor) şi a mijloacelor de transport grele.
- Se vor respecta zonele de protecție ale drumurilor, delimitate conform legislației în vigoare – drum național 22.0 m, drum județean 20.0 m, drum comunal 18.0 m; distanță măsurată într-o singură direcție de la zona de siguranță a drumului.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**

- Staţionarea vehiculelor în timpul lucrărilor de executare a construcţiilor, ca şi în timpul exploatării construcţiilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare parcelă având prevăzute în interior zone de circulaţie şi zone de parcare.
- Spaţiile destinate parcării/garării vehiculelor se vor dimensiona conform Anexei III la prezentul Regulament.

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**

- Pentru toate obiectivele propuse, înălţimea maximă va fi raportată la CUT 0,90 și la destinația spațiilor, cu H maximum de 8 m la cornișe.
- În zona de protecţie a monumentelor istorice, se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**

- Aspectul exterior va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor. Faţadele clădirilor vor fi simple şi se vor armoniza cu restul zonei; toate faţadele vor fi tratate la acelaşi nivel cu faţada principală.
- Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă, ş.a.).

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

- Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele publice existente în zonă.

- Se va asigura preepurarea apelor uzate şi evacuarea apelor pluviale la rețeaua publică de canalizare sau, până la asigurarea capacităţii reţelei publice, la un bazin de retenţie propriu, în incinta proprietăţii.
- În zonele în care urmează a se asigura echiparea cu reţele, utilităţile se vor asigura în sistem local, iar, după realizare, construcţiile vor fi racordate pe cheltuiala proprietarilor.
- Se interzice deversarea apelor uzate și pluviale în cursurile de apă/bazinele de apă. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole, în conformitate cu normele și legislația în vigoare.
- Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de asumarea de către proprietari a obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

- Înainte de începerea lucrărilor de construire sau amenajare a incintelor, se vor inventaria arborii valoroşi, care vor fi păstraţi pe parcursul lucrărilor, urmând a fi puşi în valoare după finalizarea obiectivului.
- Suprafaţa minimă plantată a fiecărei incinte va reprezenta minimum 20% din suprafaţa incintei, dar, de principiu, toate zonele libere vor fi plantate cu arbori şi arbuşti, cu cel puţin un arbore la fiecare 100 m^2. Plantaţii de protecţie vor fi dispuse pe toate laturile incintei.
- Se recomandă ca suprafeţele impermeabilizate să fie reduse strict la circulaţiile şi suprafeţele destinate parcajelor.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimea maximă de 2,20 m, sau cu un soclu de 0,60 m şi vor fi dublate cu gard viu - se stabileşte în D.T.A.C. sau printr-o documentaţie de urbanism, avizată şi aprobată conform legii.
- În funcţie de zonă şi de specificul activităţii, se recomandă ca porţile de acces în incintă să fie retrase faţă de aliniament, pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de intrarea lor în incintă, fără a incomoda circulaţia pe drumurile publice.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI**

indici urbanistici (POT, CUT) pentru zonă funcțională agricolă „TA” indică faptul că primăria poate lăsa aceste terenuri relativ libere de reglementări de construire densă, dar nu înseamnă că nu se pot face construcții — doar că ele trebuie justificate ca activități agricole (ferme, unități zootehnice) și să respecte condițiile stricte (impact, protecție) și nu va depași indici urbanistici:

Procent maxim de Ocupare a Terenului

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} = 60%

Coeficient maxim de Utilizare a Terenului :

(CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 0,90 (maxim P+1)

*

4. ZF04 - ZONĂ UNITĂȚI AGRO - ZOOTEHNICE - (AZ)

- **GENERALITĂȚI**

În UAT Izvoarele nu există, complexe zootehnice mari industriale, Majoritatea activităților zootehnice se desfășoară în gospodării ale populației- creșterea animalelor și producție vegetală combinată cu zootehnie (neindustrializate sau semi-industriale) și În unele cazuri pot exista unde foste CAP-uri sau IAS-uri transformate în ferme private la marginea satului (extravilan sau zonă periferică) – in comuna Izvoarele este Hale adepost Ovine S=3000mp, situata in zona de Este pe DJ 564F/DC90 spre comuna Marunței.

Reglementari generale pentru Zona unităţilor economice (agro-zootehnice), care grupează activităţile agro-zootehnice şi de depozitare, va respecta cu strictețe art. 11 cu referire la distanţele minime de protecţie sanitară între teritoriile protejate şi perimetrul unităţilor care produc disconfort şi riscuri asupra sănătăţii populaţiei.

Schimbarea de destinaţie a terenurilor se poate face nu mai prin PUZ/PUD aprobat, conform legii.

Localitățile rurale tradiționale din zona de câmpie din Oltenia sunt, în general, mono-ocupaționale; acest lucru determină o oarecare omogenitate la nivelul organizării parcelarului și a fondului construit tradițional, care încă se păstrează în multe sate. Majoritatea fondului construit și a amenajărilor din satele tradiționale din Câmpia Olteniei este format din gospodării specifice ocupațiilor tradiționale: în principal agricultura (predominante fiind cultivarea plantelor de câmp și zootehnia), apicultura, meșteșugurile tradiționale, piscicultura (în special în partea de sud), mai rar comerțul. Aceste activități determină organizarea gospodăriei și construcțiile tradiționale care o formează.

Zone unde se intituie zona de protecție, conform art.11 din Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014 și a ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea şi completarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014, cu referirea distanţele minime de protecţie sanitară între teritoriile protejate şi perimetrul unităţilor care produc disconfort şi riscuri asupra sănătăţii populaţiei (de exemplu: cimitire, staţii de epurare și activităţi productive agricole şi industriale[11]), pentru care este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătăţii populaţiei în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 1.524/2019, pentru autorizarea construcţiilor în aceste zone, conform avizului Direcției Sanitare Publice.

Reglementările pentru zona unităţilor economice (agro-zootehnice) care grupează activităţile agro-zootehnice în general și conform prevederile legislaţiei în vigoare sunt:

- **UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

Art. 1 – Utilizări permise

- activităţi productive a unităților agro-zootehnice, Pentru Autorizarea construcţiilor în aceste zone va fi obilgatoriu avizul Direcției Sanitare Publice - DSP-Olt;

[11] conform Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014

- echipamente edilitare;
- prelucrarea, ambalarea, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor rezultate din activităţile agro-zootehnice;
- activități comerciale conexe funcțiunii administrative de cercetare, birouri conexe agro-zootehnice;
- servicii aferente unităţilor economice conexe activităților agro-zootehnice;
- activități, servicii de comerț pentru activități agro-zootehnice și de depozitare conexe agro-zootehnice;
- locuinţe de serviciu sau unităţi de cazare temporară/permanentă pentru personalul care asigură munca și securitatea unităţilor;
- accese pietonale și carosabile necesare funcționării;
- perdele de protecție față de zona de locuire.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări

- În desfăşurarea activităţilor productive se vor lua toate măsurile tehnice împotriva poluării, iar extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă numai cu condiţia de a nu creşte gradul de poluare, cu respectarea condiţiilor din avizul de mediu.
- Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ, elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.
- Protejarea zonelor adiacente prin instituirea zonelor de protecție care vor fi asigurate în interiorul amplasamentelor, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 119 din 04.02.2014 – pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare

Art. 3 - Utilizări interzise

- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice în afara spațiilor special amenajate, conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- În cazul păstrării funcţiunii agricole existente, se interzice amplasarea locuinţelor în zonă, cu excepţia unor spaţii de cazare temporară sau locuinţe de serviciu pentru angajaţi.
- Unităţi de învăţământ şi orice alte echipamente publice sau instituţii de interes general, cu excepţia cabinetelor medicale sau de prim-ajutor pentru angajaţi.

- **CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 1.000 m^2, cu o lăţime minimă de 20,00 m.

Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activităţi productive.

Pentru construcţiile noi, retragerile de la aliniamente vor fi de minimum:

- 10,00 m pe străzile de categoria a II-a
- 6,00 – 8,00 m pe străzile de categoria a III-a

Condiţiile efective în suprafața dintre aliniere și aliniament: se interzic construcțiile anexă sau orice alt fel de construcții

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

- Se interzice amplasarea construcţiilor pe limita parcelei către zone cu funcţiuni diferite de zona agricolă.
- Se vor respecta distanţe minime egale cu jumătate din înălţimea construcţiei dar nu mai puţin de 6,00 m faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor.
- Condiţiile efective de amplasare a construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor: se vor respecta distanţele minime egale cu jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de **6.00** m faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor, cu condiția asigurării accesului utilajelor de stingere a incendiilor.

Art. 7 - Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă

- Distanţa între construcţii va fi egală cu înălţimea celei mai înalte construcţii, dar nu mai mică de 6,00 m. Distanţa se poate reduce la jumătate dacă faţadele nu au uşi/ferestre.
- Se vor respecta condiţiile de acces și de protecţie împotriva incendiilor şi normele tehnice specifice.

Art. 8 - Accese şi circulaţii

- Parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute, cu lăţimea de minimum 5,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de intervenţie (stingere a incendiilor) şi a mijloacelor de transport grele.

Art. 9 – Parcarea/gararea autovehiculelor

- Staţionarea vehiculelor în timpul lucrărilor de executare a construcţiilor, ca şi în timpul exploatării construcţiilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare parcelă având prevăzute zone de circulaţie şi zone de parcare.
- Spaţiile destinate parcării/garării vehiculelor se vor dimensiona conform Anexei III la prezentul Regulament.

Art. 10 - Înălţimea maximă a construcţiilor

- Pentru toate obiectivele propuse, înălţimea maximă va fi raportata la un CUT de 0,80 cu H maxim 8 m. În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Faţadele clădirilor vor fi simple şi se vor armoniza cu restul zonei; toate faţadele vor fi tratate la acelaşi nivel cu faţada principală.
- Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

Art. 12 - Condiţii de echipare edilitară

- Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare existente în zonă.

- Se va asigura preepurarea apelor uzate şi evacuarea apelor pluviale la rețeaua publică de canalizare sau, până la asigurarea capacităţii reţelei publice, la un bazin de retenţie propriu, în incinta proprietăţii.
- În zonele în care urmează a se asigura echiparea cu reţele, utilităţile se vor asigura în sistem local, iar, după realizare, construcţiile vor fi racordate pe cheltuiala proprietarilor, cu avizul obligatoriu al Agenției pentru Protecția Mediului, cât și avizul Gospodărire a Apelor sau Administrația Națională ”Apele Române”.
- Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de asumarea de către proprietari a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, după caz.
- Echipărilor tehnico-edilitare existente și propuse se vor aplica servituțile generate, așa cum sunt marcate în Planul Urbanistic General - planșele de *Reglementări* și *Echipare edilitară.*

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

- Înainte de începerea lucrărilor de construire sau amenajare a incintelor, se vor inventaria arborii valoroşi, care vor fi păstraţi pe parcursul lucrărilor, urmând a fi puşi în valoare după finalizarea obiectivului.
- Suprafaţa minimă plantată a fiecărei incinte va reprezenta minimum 20% din suprafaţa incintei, dar, de principiu, toate zonele libere vor fi plantate cu arbori şi arbuşti, cu cel puţin un arbore la fiecare 100 m^2. Plantaţii de protecţie vor fi dispuse pe toate laturile incintei.
- Se recomandă ca suprafeţele impermeabilizate să fie reduse strict la circulaţiile şi suprafeţele destinate parcajelor.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimea maximă de 2,20 m, din care un soclu de 0,60 m şi vor fi dublate cu gard viu, în cazul în care nu se stabileşte altfel printr-o documentaţie de urbanism/ DTAC avizată şi aprobată conform legii.
- În funcţie de zonă şi de specificul activităţii, se recomandă ca porţile de acces în incintă să fie retrase faţă de aliniament, pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de intrarea lor în incintă, fără a incomoda circulaţia pe drumurile publice.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI**

Indici urbanistici (POT, CUT) pentru zonă funcțională Zona unităţilor economice (agro-zootehnice) „AZ” ele trebuie justificate ca activități agricole (ferme, unități zootehnice) și să respecte condițiile stricte (impact, protecție) și nu va depași indici urbanistici din Art,15 și Art. 16:

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

IA- ($POT_{max} – AC/S_{teren}$ x 100), POT_{max} = 40%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului** :

IA- ($CUT_{max} – ADC/S_{teren}$), CUT_{max} = 0,80

NOTĂ: În toate cazurile de construire, se vor solicita și se vor respecta condiţiile impuse de studiile geotehnice pentru fiecare lucrare in parte.

*

5. ZF05 - ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ - (TE)

o GENERALITĂŢI

ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ - APĂ, CANALIZARE, REŢELE ELECTRICE, GAZE, ALTE REȚELE

În ceea ce priveşte infrastructura tehnico-edilitară, s-au dezvoltat sisteme de alimentare cu apă, cu energie electrică (alimentarea cu energie electrică fiind asigurată de la reţelele de medie tensiune ale căror trasee traversează comuna), reţeaua de televiziune prin cablu şi internet

În comună există sistem centralizat de alimentare cu **apă** si rețele stradale de distribuție, care deservește şi principalele obiective de utilitate publică și 100% din zona intravilanului localităților. O sursă de apă pentru locuitorii comunei Izvoarele o constituie în prezent și fântânile de suprafață din care se alimentează manual sau prin utilizarea pompelor de uz gospodăresc.

De asemenea, comuna Izvoarele dispune de un sistem centralizat de **canalizare** menajeră în întregime în satul Izvoarele și Str Furculesti, Str. Zidari din sat Alimănești, urmând ca și în restul satului Alimănești să se continue realizarea canalizării.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere locuitorii utilizează terenurile propriilor gospodării. Atât gospodăriile individuale cât și agenții economici și instituțiile de interes public au closete de tip uscat, executate ca puțuri absorbante sau, în mai mică măsură, bazine etanșe vidanjabile.

Apele pluviale sunt colectate de rigolele drumurilor și se descarcă în văile naturale existente.iar canalizarea pluvială este parţial rezolvată prin colectarea în şanţurile descoperite care mărginesc drumurile pe ambele părţi.

În prezent, locuitorii comunei nu beneficiază de un sistem centralizat de distribuție a energiei termice,încălziea spațiilor făcându-se în regim individual, prin folosirea, de regulă, a combustibilului solid. Pentru următorii 10 ani, primăria își dorește reluarea proiectului de alimentare cu gaze urmând a demara efectuarea documentației necesare.

Pentru încălzire se folosesc sisteme individuale (sobe cu combustibil solid), atât pentru locuinţe cât şi pentru celelalte funcţiuni. Instituţiile publice sunt dotate cu centrale termice pe combustibil solid.

în prezent nu există alimentare cu gaze (nici măcar parțial) în comuna Izvoarele, jud. Olt.

Zona Echipare Tehnico-Edilitară, care grupează reţele alimentare cu energie electrică, reţele alimentare cu apă şi canalizare, reţelele de gaze naturale – stații de pompare, puțuri forate, sonde, posturi de transformare aeriene, stații de epurare, stații de reglare gaze, etc.

Pentru echipamentele publice, se aplică normele specifice de utilizare a terenurilor şi de dimensionare a construcţiilor.

Orice intervenţie asupra echipamentelor publice situate în zone protejate/zone de protecţie se va autoriza şi executa în condiţiile legii, numai cu avizul administratorului acestora şi cu avizele stabilite prin legislaţia în vigoare.

- **Reţelele alimentare cu apă şi canalizare existente şi propuse trebuie să respecte normele specifice din domeniile conexe:**

- **NP 133 –** Normativ privind proiectarea, execuția şi exploatarea sistemelor de alimentare cu apă şi canalizare a localităţilor.
- **SR 8591:1997** — „Reţele edilitare subterane. Condiţii de amplasare". Prevede reguli pentru amplasarea reţelelor edilitare (conducte, canalizări, etc.) în localităţi.
- **SR 1846-2:2007** — „Canalizări exterioare. Prescripţii de proiectare. Partea 2: Determinarea debitelor de ape meteorice". Prevede modul de dimensionare a rețelelor de canalizare pentru ape pluviale / meteorice.
- **STAS 4163-1/2** – Alimentări cu apă – rețele de distribuție și coduri tehnice aferente;
- **STAS 3051** – Sisteme de canalizare – prescripții de proiectare a canalelor exterioare;
- **STAS 8591-1/97** – Rețele edilitare subterane – condiții de amplasare;
- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanţă minimă de 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar, în punctele de intersecţii, la minim 40 cm şi totdeauna deasupra canalizării.

➢ **Reţelele electrice existente şi propuse trebuie să respecte normele specifice din domeniile conexe a Reţelelelor electrice:**

- *PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalaţiilor electrice de conexiuni şi transformare, cu tensiuni peste 2 kV;*
- *PE 104/93 - Normativ pentru construcţia liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;*
- *PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;*
- *PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea şi execuţia reţelelor de cabluri electrice;*
- *PE 125/89 - Instrucţiuni privind coordonarea coexistenţei instalaţiilor electrice cu linii de telecomunicaţii;*
- *ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucţiuni de proiectare a încrucişărilor şi apropierilor LEA m.t. şi LEA j.f. faţă de alte linii, instalaţii şi obiective;*
- *STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpături;*
- *ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei şi Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuţia, verificarea şi recepţionarea de instalaţii electrice în zone cu pericol de explozie;*
- *PE 122 - 82 - Instrucţiuni privind reglementarea coexistenţei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătăţiri funciare;*
- *PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea şi repararea liniilor electrice care trec prin păduri şi terenuri agricole.*

o UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Se pot autoriza lucrări de realizare şi întreţinere/reparaţii la echipamente edilitare şi construcţiile aferente acestora: puţuri de captare, captări din ape de suprafaţă, construcţii, instalaţii şi amenajări pentru gospodăria de apă, staţiile de epurare, reţeaua de alimentare cu energie electrică, cu gaze, de telefonie, etc., clădiri şi instalaţii pentru sistemele de alimentare (cu apă: staţii de tratare, rezervoare înmagazinare, staţii de pompare, reţea de alimentare cu apă, etc.; cu energie electrică: reţea de alimentare, reţea de iluminat public

stradal, inclusiv în incinte şi spaţiile verzi, sisteme de iluminat decorativ pentru punerea în valoare a unor clădiri) şi pentru sistemul de tratare şi evacuare a apelor uzate (reţea de canalizare, staţie de epurare, etc.), construcţii administrative şi împrejmuiri de protecţie, după caz, etc.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări

Lucrări de construcție, dotare, reabilitare, extindere, aferente unor noi corpuri de clădire, cu condiția ca acestea să nu implice folosirea terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție și fără riscuri tehnologice sau sanitare.

Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază; se va avea în vedere stabilirea zonei de protecție pentru fiecare obiectiv propus, în conformitate cu articolul 13, lit. b) HG nr. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrul de protecție hidrogeologică, se impune punct de vedere al autorității responsabile cu protecția mediului.

Se vor respecta normele specifice fiecărui tip de echipament. Zonele de protecţie sanitară, conform Ordinului 536 din 1997 – Norme de igienă şi recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei, se vor include în suprafaţa de teren afectată obiectivului.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzice utilizarea parţială a terenului şi construcţiilor echipamentelor edilitare pentru alte activităţi decât cele specifice funcţiunii.

Se interzic orice activităţi care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile, orice activităţi care prezintă risc tehnologic sau de poluare, altele decât cele admise la articolele 1 și 2.

Depozitarea de deșeuri tehnologice înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecție sanitare în vigoare; reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii.

Orice lucrări de terasament care pot să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- **CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

În proiectarea şi la autorizarea echipamentelor publice se va ţine cont de normele tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament şi de prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

Pentru clădirile administrative suprafaţa minimă a parcelei este de 400,00 m^2 şi cu o deschidere minimă la stradă de 15,00 m.

Art. 5 - Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

În proiectare şi la autorizarea echipamentelor noi, se vor urmări normele specifice şi prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

În cazul construcţiilor izolate, retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,00 m, dacă normele tehnice specifice de funcţionare a echipamentului permit aceeaşi retragere cu cea a locuinţelor sau cu alte funcţiuni din zona învecinată, cu condiţia ca înălţimea construcţiei noi să nu depăşească distanţa dintre aliniamente; în caz contrar, se va respecta condiţia de retragere de minimum 6,00 m.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Se vor respecta normele tehnice specifice şi prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

În lipsa altor prevederi, construcţia nouă se va retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 5,00 m.

Art. 7 - Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă

Se vor respecta normele tehnice specifice şi prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

Dacă normele specifice nu prevăd altfel, construcţiile de pe aceeaşi parcelă vor respecta între ele o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea construcţiei celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 m; distanţa se poate reduce la jumătate numai dacă pe faţadele respective nu sunt ferestre.

Art. 8 - Accese şi circulaţii

Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică.

Art. 9 – Parcarea/gararea autovehiculelor

Toate echipamentele publice vor avea parcaje dimensionate conform normelor tehnice şi prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată, în interiorul parcelei pe care sunt amplasate.

Art. 10 - Înălţimea maximă a construcţiilor

Regimul maxim de înălţime este P.

Se vor respecta normele tehnice corespunzătoare funcţiunii şi prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată, urmărindu-se încadrarea în zonă.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul construcţiilor va exprima funcţiunea. Volumele vor fi simple şi se vor armoniza cu specificul zonei. Faţadele laterale şi posterioare vor fi tratate unitar cu faţada principală.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă, ş.a.).

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

Toate construcţiile noi vor fi racordate la reţelele publice.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor pluviale.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

Se vor respecta normele tehnice în vigoare şi prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

Spaţiile libere între construcţii şi aliniament, precum şi cele dintre construcţii şi limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi plantate cu arbori, formând, după caz, o fâşie de protecţie atât către circulaţia publică, cât şi către parcelele învecinate (cel puţin un arbore la fiecare 100 m^2).

Parcajele vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

Echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă, după caz, cu un gard opac sau (semi)transparent, cu soclu opac de maximum 0,60 m şi înălţimea totală de maximum 2,20 m, dublat de un gard viu. Pe limitele laterale şi posterioare ale parcelei, gardurile vor avea înălţimea de minimum 2,20 m şi vor fi opace.

Porţile de acces în incintă vor fi retrase faţă de aliniament și se vor deschide către interior, pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de intrarea lor în incintă, fără a incomoda circulaţia pe drumurile publice.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI PENTRU FUNCȚIUNILE PRINCIPALE AFERENTE ZONEI.**

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100)

POT_{max} **–** conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 50%.

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

(CUT_{max} – ADC/S_{teren})

CUT_{max} – conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 0,5 **.**

*

6. ZF06 - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI - (C)

o GENERALITĂŢI

Zona căi de comunicație cuprinde toate suprafeţele aferente căilor de comunicaţie **Rutieră, Feroviare**, **Navigabile**, **Aeriane**, existente în intravilanul localităţii, inclusiv garaje/parcaje publice, staţii de transport în comun, gări, autogări, staţii de alimentare carburanţi, depozite şi ateliere cu spaţii destinate serviciilor aferente circulaţiei rutiere şi zona căilor navigabile.

Zona căilor de comunicaţie nu cuprinde plantaţiile de aliniament sau de protecţie şi fâşiile/pastilele verzi.

Amenajarea terenurilor în zona căilor de comunicaţie (căilor de comunicaţie Rutieră (ARTICOLUL 18/RGU), căilor de comunicaţie Feroviare (ARTICOLUL 20/RGU), căilor Navigabile (ARTICOLUL 19/RGU), căilor de comunicaţie Aeriane, stabilite conform legii, se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor (ARTICOLUL 21/RGU).

În cazul parcelelor care au aliniamente la drumuri clasate, clădirile principale vor fi amplasate la următoarele distanţe minime faţă de axul drumului: 12,00 m în cazul DJ; 10,00 m în cazul DC (conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare).

in comuna Izvoarele, căile de comunicație și transporturile sunt specifice unei comune rurale din Olt, bazate în principal pe transport rutier, Drumuri județene **DJ 653, DJ 546F** – principala artere de circulație care asigură legătura cu Slatina și alte localități din zonă,

Legătura dintre cele (2) două localități componente ale comunei se realizează prin intermediul drumurilor județene **DJ 653, DJ 546F** și a străzilor satelor componente

Transport rutier de personae și transport public realizat prin: microbuze / autobuze care asigura Legături frecvente cu mun. Slatina și alte comune din județ, in comuna nu este Transport feroviar, Cel mai apropiat aeroport este in mun. Craiova, Alte căi de comunicație: telefonie mobile, internet, drumuri agricole și acces la terenuri extravilane

o UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

– Se pot autoriza – cu avizul administratorului căilor de comunicaţie respective – realizarea şi întreţinerea de căi de comunicaţie şi pietonale de toate categoriile prevăzute în prezenta documentaţie, de reţele tehnico-edilitare şi de siguranţă a circulaţiei, precum şi de lucrări de artă şi amenajări pentru oprirea şi staţionarea mijloacelor de transport pentru călători şi transportul de mărfuri, ca şi serviciile aferente, inclusiv staţiile pentru călători.

ZONA CĂILOR NAVIGABILE: Se poate autoriza cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei, și **R.G.U.** aprobat prin H.G. nr.525/1996, **Regulamentul** (UE) NR. 164/2010 **al comisiei** din 25 ianuarie 2010 privind specificaţiile tehnice pentru raportarea electronică a navelor în navigaţia interioară menţionate la articolul 5 din Directiva 2005/44/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind serviciile de informaţii fluviale (RIS) armonizate pe căile navigabile interioare de pe teritoriul Comunităţii.

Răul Olt Nu Este considerat Un Râu Navigabil Pentru Transport Comercial

Art. 2 - **Utilizări permise cu condiţionări**

- Se pot autoriza – cu avizul administratorului căilor de comunicaţie respective – construcţii şi amenajări pentru staţionarea, alimentarea şi întreţinerea mijloacelor de transport legate de transportul de călători şi transportul de mărfuri, ca şi serviciile aferente, inclusiv staţiile pentru călători, în baza unor studii de specialitate şi documentaţii de urbanism aprobate conform legii.

- Pot fi autorizate construcţii provizorii numai pentru menţinerea funcţionalităţii actuale şi cu menţionarea în autorizaţie a duratei de existenţă a construcţiilor şi amenajărilor (până la data începerii lucrărilor de execuţie/modernizare a căilor de comunicaţie de către autoritatea locală).

- Se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei, următoarele lucrări - conform Anexei nr. 1, Art.19 /Capitolul III/ Secţiunea 1 din Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată:

a) construcţii şi instalaţii aferente căilor navigabile, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) semnale vizuale, auditive şi faruri, precum şi alte amenajări referitoare la siguranţa navigaţiei;

c) construcţii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulaţie, clădiri, construcţii hidrotehnice pentru şantierele navale, gări fluviale şi alte lucrări similare;

d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile şi ale canalelor şi cursurilor de apă potenţial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, ţiţei, abur), de linii electrice şi de telecomunicaţii, precum şi traversările cu poduri şi lucrările de amenajări hidroenergetice şi de artă;

e) adăposturi de iarnă pentru nave, staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie;

f) instalaţii de captare a apei din albia căilor navigabile şi instalaţii de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;

g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale şi transversale şi alte lucrări similare.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zonă fluvială se înţelege fâşia de teren situată în lungul ţărmului apelor interioare navigabile sau potenţial navigabile. Zona fluvială se stabileşte de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

Art. 3 - **Utilizări interzise**

Sunt interzise orice construcţii de natură a îngreuna sau pune în pericol traficul de persoane şi/sau mărfuri, de a obtura vizibilitatea în curbe sau intersecţii, precum şi vizibilitatea indicatoarelor.

Sunt interzise orice construcţii sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele prevăzute prin prezenta documentaţie.

Se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrazii si a dotarilor aferente;
- modernizarea intersecţiilor;
- panouri de reclamă publicitară;
- zona de siguranţă şi protecţie aferentă drumurilor;
- realizarea spaţiilor de parcare.

- **CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Suprafaţa minimă a unei parcele construibile pentru construcţiile de birouri aferente funcţiunii este de 400,00 m^2, cu deschiderea la stradă de minim 15,00 m.
Pentru construcţiile de gări, autogări, staţii de alimentare cu carburant, etc., caracteristicile se stabilesc conform studiilor de specialitate.

Art. 5 - **Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament**

Pentru construcţiile de staţii de călători şi birouri, staţii de alimentare cu carburanţi şi de întreţinere, etc., se vor asigura retrageri minime de 8,00 m pe străzi de categoria a III-a şi 10,00 m pe străzi de categoria a II-a.

Art. 6 - **Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor**

Construcţiile vor fi dispuse izolat pe parcelă.
Distanţa faţă de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6,00 m.

Art. 7 - **Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă**

Distanţa minimă între construcţii va fi egală cu înălţimea construcţiei celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 m, sau conform normelor tehnice în vigoare. Această distanţă se poate reduce la jumătate dacă faţadele nu au accese sau ferestre. ***Se vor respecta condiţiile de protecţie la incendii.***

Art. 8 - **Accese şi circulaţii**

Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**

Staţionarea pentru accesul în incintă se va rezerva în afara circulaţiei publice. Porţile de acces se vor retrage către interiorul parcelei.

Pentru autogări, se vor asigura spaţii de staţionare pentru cel puţin 1 autocar şi 3 microbuze, precum şi locuri de parcare pentru călători şi angajaţi, în funcţie de capacitatea construcţiilor de birouri/servicii aferente transportului în comun.

Staţiile de alimentare cu carburanţi vor fi prevăzute cu locuri de oprire şi parcare pentru clienţi şi personal, în funcţie de tipul şi capacitatea staţiei.

Pentru alte tipuri de construcţii se vor proiecta şi realiza parcaje potrivit normelor în vigoare.

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**

Regimul maxim de înălţime este P (pentru construcții specifice, precum stațiile de transport în comun). În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**

Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu zona şi vecinătăţile.

Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate unitar cu faţada principală.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă, ş.a.).

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

Construcţiile vor fi racordate la reţelele de apă-canal, alimentare cu energie electrică, şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor pluviale.

Până la realizarea reţelelor, utilităţile se vor asigura în sistem local, urmând ca după realizarea acestora, racordarea să se facă pe cheltuiala proprietarului/administratorului terenului şi construcţiilor.

Pe străzile fără canalizare, până la realizarea reţelei, se va asigura scurgerea apelor în şanţuri sau rigole.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

Suprafeţele libere de construcţii şi amenajări din incintă şi suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate şi amenajate cu un arbore la fiecare 100 m^2.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

Împrejmuirea la stradă va fi transparentă şi va avea înălţimea de până la 2,20 m, din care un soclu opac de 0,60 m.

Porţile de intrare se vor retrage de la aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor în afara drumurilor publice.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI**

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

CR – (POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} **=** 50%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

CR – (CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 0,50

Pentru funcțiunile principale aferente zonei „Căi de comunicație”: **Clădiri și echipamente specifice** pentru administrarea infrastructurii **(**Gări, autogări, stații multimodale...ect.)

*

7. ZF07 - ZONĂ CENTRALA - (ZCF)

Zona centrală este delimitată și reglementată, în prezenta documentaţie, ca perimetru al nucleului reprezentativ al comunei şi al altor zone cu funcţiuni complexe, în raport cu care autorizarea construcţiilor presupune reguli suplimentare faţă de restul zonelor funcţionale, în scopul atingerii obiectivelor de dezvoltare specifice acestor areale.

Zona centrală este situata in satul reședința de comuna reprezintă o Suprafaţa de 9,4 Ha de-a lungul, DC90 (DJ 546F) - Str. Constantin TANASE, delimitată pe strazi la Sud str. Izvorului, la Vest str. Florilor, la Est Râul IMINOG, dar la Nord str. Biserica Sf. Treime și pe limite la alt proprietăți din zona de Nord.

Zona centrală are profil de zonă cu funcțiuni mixte - compatibile, instituţii, servicii generale si comerciale si echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte, zona de locuinţe şi funcţiuni complementare, sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii, servicii sociale, colective şi personale, spatii sociale si medicale, parcaje auto, spaţii libere pietonale - spatii verzi amenajate, sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.

În zona centrală sunt cuprinse mai multe funcţiuni, care vor fi detaliate în cele ce urmează, cu precizarea reglementărilor specifice:

- zonă cu funcțiuni mixte - instituţii, servicii generale și comerciale și echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe;
- zonă de locuinţe;
- funcţiuni complementare - sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații, servicii sociale, colective şi personale, spații sociale și medicale, parcaje auto, spaţii libere pietonale, spații verzi amenajate, sedii ale unor organizaţii politice, profesionale, etc.

În vederea conservării specificului local, se propune păstrarea şi se admite, după caz, revenirea la funcţiunea iniţială, cu excepţia situaţiilor în care, prin prezentul regulament, funcţiunea iniţială este considerată incompatibilă cu funcţiunea zonei.

Se menţionează, de asemenea, faptul că anumite utilizări sunt interzise, fiind incompatibile cu statutul de zonă centrală. Dintre acestea se menţionează în mod special activităţile productive poluante (chiar şi în cazul în care poluarea se înscrie în limitele admise) activităţile de depozitare, respectiv activităţile de gospodărie comunală, incluzând platformele de precolectare sau sortare a deşeurilor, cimitirele, cu excepţia celor existente în jurul bisericilor şi care nu se vor mai exinde.

În ceea ce priveşte amenajarea spaţiilor publice, incluzând spaţiile verzi şi de agrement, pietonalele, pieţele, etc., pentru toate funcţiunile cuprinse în zona centrală, tratarea va fi unitară, cu mobilier urban şi finisaje din aceeaşi gamă şi în aceeaşi paletă de culori, cu materiale de calitate şi rezistente (lemn, metal, piatră), pe baza unor proiecte autorizate.

În zona centrală, procentul de ocupare al terenului poate să ajungă până la 50% din suprafaţa totală, cu condiţia ca locuinţa/locuinţele să respecte prevederile privind suprafeţele şi dotările minimale stabilite prin Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi condiţiile privind protejarea mediului şi sănătatea populaţiei. În cazul depăşirii suprafeţei de 100 m^2 aferente funcţiunilor publice, autorizarea se va face în baza unui PUZ, elaborat şi aprobat în condiţiile legii.

Coeficientul de utilizare al terenului de 1,8 se justifică în zona centrală la funcțiuni mixte sau separate, datorită posibilității mansardării (de maxim **60%** din aria unui nivel curent) peste înălțimea maximă de P+2E, în cazul ocupării procentului maxim admis POT 50%.

*

ZRS07 - REGLEMENTARI URBANISTICE SPECIALE SAU SUPLIMENTARE CARE SE APLICA IN ZONA CENTRALA – ZRS07

- **ZONA CENTRALĂ**
- **UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

Art. 1 - Utilizări permise

Se pot autoriza lucrări de reparaţii, renovare/reabilitare şi extinderi ale clădirilor existente, construcţii noi şi schimbări de destinaţie la construcţiile existente – compatibile cu statutul de **zonă centrală** a localităţii şi de monumente istorice şi/sau zonă de protecţie a monumentelor istorice, unde este cazul, (situaţie în care proiectele vor fi obligatoriu avizate de Ministerul Culturii prin Direcţia pentru Cultură a Judeţului) – pentru funcţiuni publice şi de interes general, administrative, de învăţământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism şi mică producţie manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare şi utilizare a terenului (POT şi CUT) stabiliţi prin prezenta documentaţie.

În cazul conversiilor funcţionale, se recomandă revenirea la destinaţiile iniţiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcţiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului.

Se admite păstrarea, dar se poate autoriza conversia locuinţelor existente în perimetrul definit al **zonei centrale** în alte funcţiuni premise sau permise cu condiţionări.

La proiectarea construcţiilor noi, se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituţiile şi echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanţă.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări

Lucrările de construire, reconstruire, desfiinţare sau schimbare de destinaţie, în zona de protecţie a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentaţie, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcţia de Cultură a Judeţului) şi cu respectarea condiţiilor cuprinse în acest aviz, precum şi în avizele celorlalte instituţii competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinaţie a construcţiilor existente, cu condiţia ca funcţiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătăţile şi să nu producă poluare.

Funcţiunile **recomandate** sunt de tip **IS** şi complementare:

- Instituţii administrative, unităţi sanitare, instituţii de învăţământ, de cultură (inclusiv spaţii expoziţionale, târguri, cu condiţia ca suprafaţa utilă/construită a acestora să nu depăşească 400 m^2). Pentru suprafeţe mai mari, amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje şi spaţii verzi aferente funcţiunii) se vor studia printr-o documentaţie de urbanism (PUZ) elaborată, avizată şi aprobată în condiţiile legii.
- Servicii compatibile cu caracterul zonei – nu sunt permise cele de tip service auto (inclusiv spălătorii auto) şi cele poluante, chiar şi în situaţia în care poluarea (de orice tip, inclusiv fonică) se înscrie în limitele admise de lege. Pentru suprafeţe construite mai mari de 400 m^2, amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje şi spaţii verzi aferente funcţiunii) se vor studia printr-o documentaţie de urbanism elaborată, avizată şi aprobată în condiţiile legii.
- Lăcaşuri de cult, cu condiţia respectării unei distanţe minime de 100 m faţă de

unităţile care comercializează băuturi alcoolice. Pentru suprafeţe construite mai mari de 600 m^2, amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje şi spaţii verzi aferente funcţiunii) se vor studia printr-o documentaţie de urbanism elaborată, avizată şi aprobată în condiţiile legii.

- Comerţ cu amănuntul – nu sunt permise unităţile comerciale de tip hipermarket; nu sunt permise unităţile care comercializează materiale de construcţii; pentru unităţile cu suprafaţa construită mai mare de 400 m^2 utilizarea terenului, amplasarea şi conformarea construcţiilor (inclusiv parcări/garaje şi spaţii verzi aferente funcţiunii) se va reglementa printr-o documentaţie de urbanism elaborată, avizată şi aprobată în condiţiile legii.
- Unităţi de alimentaţie publică, turism şi agrement, săli de sport. Unităţile de alimentaţie publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum se vor autoriza numai la o distanţă de minimum 100 m de instituţiile publice şi lăcaşele de cult.
- Sedii ale unor asociaţii/organizaţii profesionale, politice, etc.
- Parcaje subterane şi la sol, cu condiţia studierii printr-o documentaţie de urbanism elaborată,avizată şi aprobată în condiţiile legii, pentru suprafeţe mai mari de 300 m^2
- Amenajări ale spaţiilor libere – pietonale, terase, spaţii verzi şi plantate.

Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ, elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.

La proiectarea construcţiilor noi, se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituţiile şi echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanţă.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice fel de funcţiuni incompatibile cu statutul zonei şi, respectiv al zonei de protecţie a monumentului istoric:

- activităţile poluante (de orice tip, inclusiv poluare fonică), activităţile productive cu risc tehnologic, activităţile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulaţia în zonă;
- spaţii de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- platformele de precolectare a deşeurilor urbane;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor mari, cu o suprafaţă totală mai mare de 50 m^2;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor pluviale.

Pentru funcţiunile incompatibile existente în perimetrul ZC se vor autoriza numai lucrări de reparaţii curente, consolidări, etc., sau de conversie funcţională la funcţiuni permise sau permise cu condiţionări. Nu este permisă dezvoltarea funcţiunii incompatibile prin reconstruire sau extindere/supraetajare.

- **CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiţia respectării prevederilor legale.

Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la stradă de minimum 15,00 m. Pentru construcţiile dispuse izolat, lăţimea minimă la stradă va fi de 18,00 m;

b) suprafaţă minimă a parcelei de minimum 400,00 m^2. Pentru construcţiile dispuse izolat, suprafaţa minimă va fi de 600,00 m^2;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Se recomandă menţinerea dimensiunilor şi formelor actuale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor care au suprafaţa sub 400,00, respectiv 600,00 m^2, şi care, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu o parcelă învecinată.

Pentru celelalte funcţiuni se recomandă:

a) front la stradă de minimum 12,00 m. Pentru construcţiile dispuse izolat, lăţimea minimă la stradă va fi de 15,00;

b) suprafaţă minimă a parcelei de minimum 300,00 m^2. Pentru construcţiile dispuse izolat, suprafaţa minimă va fi de 400,00 m^2;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Art. 5 - Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.3 Condiţii generale de amplasare şi conformare a construcţiilor**, pct. **I.3.3 Amplasarea faţă de aliniament**, cu următoarele completări:

În cazul monumentelor istorice se va păstra regimul de aliniere existent.

Instituţiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6,00 m.

Pentru celelalte funcţiuni propuse se vor respecta profilele stradale indicate în planşa *Reglementări*.

La intersecţii, construcţiile vor fi retrase astfel încât să se asigure vizibilitatea pentru siguranţa circulaţiei publice; regula se aplică la toate intersecţiile la care nu s-a instituit, prin prezentul PUG, interdicţia temporară de construire până la realizarea documentaţiei de urbanism pentru modernizare, cu excepţia monumentelor istorice.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.3 Condiţii generale de amplasare şi conformare a construcţiilor**, pct. **1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei**, cu următoarele completări:

În cazul monumentelor istorice se vor păstra retragerile existente;
Instituţiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la limitele laterale şi posterioare cu minimum jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 m.

Pentru celelalte funcţiuni propuse se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3,00 m şi posterioare de min 5,00 m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta separă zona centrală de zona rezidenţială, o funcţiune publică sau un lăcaş de cult, cazuri în care amplasarea noilor construcţii va respecta o retragere minimă faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 m. Distanţa dintre clădirea unui lăcaş de cult şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei va fi de minimum 10,00 m.

Cuplarea la calcan este permisă numai între construcţii de acelaşi tip (nu cuplarea unei construcţii principale la o construcţie anexă).

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeaşi parcelă
Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.3 Condiţii generale de amplasare şi conformare a construcţiilor**, pct. **1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei**, cu următoarele completări:

În cazul monumentelor istorice se vor păstra amplasamentele existente;

Se vor respecta condiţiile minime privind asigurarea însoririi, potrivit funcţiunii şi reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condiţiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor. Astfel, între construcţiile amplasate pe aceeaşi parcelă se recomandă a se respecta o distanţă egală cu înălţimea la cornişă a celei mai înalte dar nu mai puţin de 3,50 m.

În cazul în care nici una dintre construcţiile amplasate pe aceeaşi parcelă nu are o funcţiune pentru care există reglementări privind asigurarea condiţiilor de însorire, distanţa dintre construcţii poate fi redusă la jumătate din înalţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3,00 m.

Art. 8 - Accese şi circulaţii
Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**, pct. **1.4.1 Accese carosabile** şi **1.4.2. Accese pietonale**, cu următoarele completări:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puţin un acces carosabil de minimum 3,50 m lăţime, direct dintr-o circulaţie publică.

Numărul şi tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcţiuni.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.

Art. 9 - Parcarea/gararea autovehiculelor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**, cu următoarele completări:

Parcarea/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulaţiilor publice, cu excepţia loturilor ce găzduiesc monumente istorice.

Pentru dimensionarea suprafeţelor aferente locurilor de parcare necesare fiecărei funcţiuni se va consulta Anexa 5 din RGU, dar numai puțin de un loc de parcare la 25 mp din suprafața spațiului de vânzare

În situaţia în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori conform Anexei 5, se va demonstra realizarea unui parcaj ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanţa de maxim 250,00 m de amplasament.[12]

Art. 10 - Înălţimea maxima a clădirilor
Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.6 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor**, **pct. I.6.2 Înălţimea maximă a construcţiilor**, cu următoarele completări:

În cazul monumentelor istorice, se vor păstra înălţimile existente.

[12] Anexa nr. 5 a RGU, aprobat cu HG nr. 525/1996

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

În zonele construite compact se va menţine linia cornişelor clădirilor, fiind posibilă autorizarea a maximum două niveluri suplimentare retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m şi a tangentei la acesta la 45^0.

În intersecţii se poate autoriza un nivel suplimentar în planul faţadelor pe o lungime de 15,00 m de la intersecţia aliniamentelor.

Global, la nivelul ZC nu se va depăşi un regim de înălţime de P+2E+M.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.6 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor**, pct. **I.6.3 Aspectul exterior al clădirilor** – cu excepţia monumentelor istorice, la care intervenţiile se realizează doar pe baza studiilor istorice – cu următoarele completări:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice funcţiunilor şi statutului de zonă centrală a comunei, cu respectarea caracterului general al zonei şi arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenţei compoziţionale a ansmablurilor urbane.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).Vor fi utilizate materiale durabile şi finisaje de calitate. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culorile naturale ale materialelor.

Este interzisă utilizarea culorilor stridente şi a finisajelor strălucitoare, precum şi utilizarea finisajelor interioare la exterior, de tip placaje ceramice, etc.

Firmele şi reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulaţia – auto şi pietonală) cât şi al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcţia) şi conţinutului.

Acoperişurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

Pavimentul curţilor va fi cu cel puţin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - Condiţii de echipare edilitară

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.5 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**, cu următoarele completări:

Toate clădirile amplasate în zona centrală vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit şi a aparatelor de aer condiţionat pe clădirile monument istoric; pentru celelalte imobile se va evita amplasarea lor în locuri vizibile, pe faţadele principale ale construcţiilor.

Toate bransamentele noi pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat.

Pentru instituţiile şi serviciile publice, se vor asigura surse suplimentare independente de energie electrică şi apă; pentru spital vor fi asigurate două surse suplimentare de energie electrică.

Art. 13 - Spaţii verzi şi plantate

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**, cu următoarele completări:

Se va asigura plantarea şi amenajarea curţilor de faţadă, vizibile din circulaţiile publice.

Se vor amenaja spaţii verzi şi plantate în suprafaţă de minimum 30% din suprafaţa totală a incintei.

Spaţiile libere de construcţii şi amenajări(circulaţii) vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 m^2.

Se vor inventaria şi proteja arborii valoroşi, care vor fi puşi în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare.

Se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimum necesar pentru circulaţie.

Art. 14 - Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripţii generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**, cu următoarele completări:

În cazul funcţiunilor din categoria IS se recomandă separarea spre strada a incintelor cu garduri vii sau cu garduri transparente cu înălţimea maximă de 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m şi o parte transparenta dublată de gard viu;

Spaţiile comerciale şi de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire, iar spaţiile rezultate prin retragere pot fi delimitate cu borduri, gard viu sau cu plante decorative.

Pentru alte funcţiuni, gardurile spre stradă se vor încadra în înălţimea medie a împrejmuirilor învecinate fără a depăşi înălţimea maximă prevazută la pct. I.7.3. Împrejmuiri.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI**

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului (POT)

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} **=** 40%

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului (CUT)

(CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} **=** 1,2

*

IN ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE INDICATORI URBANISTCI MAXIM SUNT: P.O.T. 50%, C.U.T. 1,5 pentru regim de inaltime maxim **P+2E/M**

Este permisă intocmirea unei documentaţii de urbanism (PUZ) pentru modificarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin reglementări aprobate prin prezentul PUG o singură data, documentație ce va putea depăşi regimul de construire aprobat iniţial cu cel mult 20%.

Totodată, prin intermediul documentației PUZ se permite derogarea de la regimul funcțional existent, cu respectarea următoarei condiții:

- documentaţia de urbanism (PUZ) va fi elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării noii funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.

posibilitate construire unui mansarda (cu o suprafaţă desfăşurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent) peste cele 3 niveluri (P+2E), in cazul ocupării procent mai mic/= (POT) de 40%.

*

8. ZF08 - ZONĂ MIXTĂ - (IS/L)

- **GENERALITĂŢI**

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTĂ - Zone combinate și compatibile, cuprinzând servicii generale si comerciale, dotări publice și zona de locuinţe şi funcţiuni complementare.

Zona cu funcțiuni mixte se regăsește doar în cadrul zonei centrale, delimitată în intravilanul satului reședință (sat Izvoalrele).

Zona mixtă se compune din zona de locuit și zona de servicii generale si comerciale, dotări publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte, cu maxim P+2 niveluri, cu respectarea caracteristicilor arhitecturii existente și a relaţiilor funcţionale din zonă. Cu acceptul/acordul vecinilor, desfiinţarea/demolarea şi reconstrucţia sunt permise doar cu respectarea prezentul RLU aferent PUG.

În vederea conservării specificului local se propune păstrarea şi se admite, după caz, revenirea la funcţiunea iniţială, cu excepţia situaţiilor în care, prin prezentul regulament, funcţiunea iniţială este considerată incompatibilă cu funcţiunea dominantă a zonei.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta condițiile din cadrul prezentului Regulament, specifice zonelor ce cuprind patrimoniu antropic cultural - zona construită protejată și zonele de protecţie ale monumentelor istorice și siturilor arheologice.

Pentru orice derogare de la prevederile prezentului regulament (RLU), se impune respectarea condițiilor prevăzute de legislație, inclusiv întocmirea unui studiu istoric de către un specialist atestat de Ministerul Culturii și obținerea avizului Directiei Judetene pentru Cultura.

Lucrările de construire, reconstruire, desfiinţare sau schimbare de destinaţie în zona de protecţie a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentaţie, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcţia de Cultură a Judeţului) şi cu respectarea condiţiilor cuprinse în acest aviz, precum şi în avizele celorlalte instituţii competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinaţie a construcţiilor existente, cu condiţia ca funcţiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătăţile şi să nu producă poluare.

Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.

Se pot autoriza pentru funcţiunile incompatibile existente, numai lucrări de reparaţii curente, consolidări etc., sau de conversie funcţională la funcţiuni permise sau permise cu condiţionări, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia Judeţeană pentru Cultură.

- **UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

Art. 1 – Utilizări permise
Se pot autoriza servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, alimentație publică, spații de cazare, spații de recreere), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Se pot autoriza extinderi ale clădirilor existente, construcţii noi şi schimbări de destinaţie pentru construcţiile existente, compatibile cu statutul de **zonă centrală** a localităţii şi zonă de protecţie a monumentelor istorice, pentru funcţiuni publice şi de interes general, administrative, de învăţământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism şi mică producţie manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor

maximi de ocupare şi utilizare a terenului (POT şi CUT). Se admite construirea de obiective noi şi renovarea/reabilitarea construcţiilor existente.

Se pot autoriza conversii funcţionale potrivit destinaţiilor iniţiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcţiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului.

Se admite păstrarea dar se poate admite şi conversia locuinţelor existente în perimetrul definit al **zonei centrale** a Comunei în alte funcţiuni premise sau permise cu condiţionări.

La proiectarea construcţiilor noi se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituţiile şi echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanţă.

Se admite amplasarea unor structuri de dimensiuni mici, confecționate din lemn sau metal, de tip adăpost pentru animale de companie (câini, pisici).

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări
Lucrările de construire, reconstruire, desfiinţare sau schimbare de destinaţie în zona de protecţie a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentaţie, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcţia de Cultură a Judeţului) şi cu respectarea condiţiilor cuprinse în acest aviz, precum şi în avizele celorlalte instituţii competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinaţie a construcţiilor existente, cu condiţia ca funcţiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătăţile şi să nu producă poluare.

Se pot autoriza unităţi de alimentaţie publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum numai la o distanţă de minimum 100 m de instituţiile publice şi lăcaşele de cult.

Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.

Este permisă amplasarea unor construcții cu caracter provizoriu pentru obiective cu scopul de prestări servicii, pregătirea personalului calificat sau pentru organizarea de evenimente. În acest ultim caz, durata pentru care construcția se va menține pe teren se va stabili de către autoritatea publică la solicitarea acordului, dar nu mai mult de 30 zile calendaristice.

Art. 3 - Utilizări interzise
Se interzic orice funcţiuni incompatibile cu statutul zonei şi respectiv al zonei de protecţie a monumentului istoric:

- activităţile poluante, activităţile productive cu risc tehnologic, activităţile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulaţia în zonă;
- spaţii de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- platformele descoperite de colectare a deşeurilor urbane;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor.
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor pluviale.

- **CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile
Divizarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiţia respectării prevederilor legale.

Parcelele existente sunt construibile numai dacă, pentru fiecare lot în parte, se respectă cumulativ următoarele condiţii:

d) front la stradă de minimum 12 m. Pentru construcţiile dispuse izolat, lăţimea minimă la stradă va fi de 15 m;
e) suprafaţă minimă a parcelei de minimum 300 m^2. Pentru construcţiile dispuse izolat, suprafaţa minimă va fi de 500 m^2;
f) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Se recomandă menţinerea dimensiunilor şi formelor actuale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor care au suprafaţa sub 300 sau 500 m^2 (după caz), şi care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu o parcelă învecinată.

Pentru operațiunile de divizare sau reparcelare, se interzice realizarea de noi loturi cu adâncime mai mică sau egală cu deschiderea la stradă, dacă acestea se află în interiorul insulei urbane.

Art. 5 - **Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament**
Se va respecta regimul de aliniere a construcţiilor şi împrejmuirilor, conform profilurilor stradale stabilite pentru fiecare secţiune (fiecare categorie de stradă), profiluri indicate în planşa Reglementări.

În cazul monumentelor istorice se va păstra obligatoriu alinierea existentă a construcțiilor.

Art. 6 - **Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor**
Se menţine regimul de construire actual, izolat pe parcelă.

În cazul în care una din limitele laterale ale proprietăţii se află calcanul unei construcţii învecinate, se recomandă ca noua construcţie să se alipească la calcanul existent, cu acordul vecinului, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 2,00 m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase faţă de limitele laterale ale parcelei, noua construcţie se va retrage obligatoriu faţă de ambele limite laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 2,00 m.

Se recomandă ca faţă de limita posterioară a parcelei construcţiile să fie retrase cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea construcţiei la cornişă, dar nu mai puţin de 3,00 m.

Dacă una din limitele parcelei separă parcela de o funcţiune publică existentă sau propusă sau de o biserică se interzice construirea pe limita parcelei, iar retragerea faţă de această limită va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 m.

Pentru subzona **IS 3**, distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele parcelei (laterale şi posterioară) este de minimum 10,00 m.

În tote cazurilor distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite de art. 2.6.2./P118/1-2025 construcțiile vor asigura accesul autospecialelor de intervenție și pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

Art. 7 - **Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă**
Construcţiile de pe aceeaşi parcelă se vor poziţiona la distanţe minime egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre ele; distanţa se poate reduce la un sfert din înălţime numai în cazul în care faţadele nu prezintă accese sau ferestre.

Art. 8 - **Accese şi circulaţii**
Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m dintr-o circulaţie publică, în mod direct sau prin servitute, prin una din proprietăţile învecinate.

La proiectarea noilor construcţii se vor asigura accesele carosabile şi pietonale specifice fiecărei activităţi.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**
Nu se admite parcarea autovehiculelor în curtea construcţiei monument istoric sau în faţa acesteia.

În celelalte situaţii, staţionarea vehiculelor este permisă numai în afara circulaţiilor publice.

Suprafeţele necesare pentru parcaje se determină în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei conform **Anexei nr. 5** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată (în **Anexa III** la prezentul regulament).

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**
Regimul maxim de înălţime admis, exprimat în număr de niveluri este P+2E.

Pentru subzona cu funcțiuni mixte regimul de înălţime maxim este P+2E+M.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Pentru subzonele cu funcțiuni mixte (din zona monumentelor istorice), regimul de înălţime maxim este P+2E.

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**
Orice intervenţie asupra monumentelor istorice şi asupra imobilelor situate în zona de protecţie a monumentelor istorice se va putea realiza numai în condiţiile legii, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului.

Pentru celelalte construcţii şi pentru construcţiile noi se va ţine cont de caracterul general al zonei şi de caracteristicile clădirilor din zonă (volumetrie, arhitectură, materiale de construcţie şi finisaje).

În cazul construcţiilor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Se interzic: finisajele exterioare de tip placaje (ceramice) sau învelitori lucioase, materiale plastice, alte materiale incompatibile cu caracterul zonei şi utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Firmele şi reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulaţia – auto şi pietonală) cât şi al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcţia) şi conţinutului.

Acoperişurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

Pavajul curţilor va fi cu cel puţin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**
Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice existente în zonă. Toate construcţiile noi vor fi prevăzute cu instalaţii de alimentare cu apă, instalaţii sanitare, instalaţii de alimentare cu energie electrică, potrivit funcţiunii fiecărei construcţii. Soluţiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru străzile în curs de modernizare (racordare la reţelele edilitare) vor avea în vedere rezolvarea utilităţilor în sistem local până la echiparea cu reţele, ca şi branşarea obligatorie a construcţiei, pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităţilor pe strada respectivă.

Se va asigura captarea şi evacuarea apelor pluviale din curţi în reţeaua de canalizare.
Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de asumarea de către proprietari a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - Spaţii verzi şi plantate
Se va asigura plantarea şi amenajarea curţilor de faţadă, către circulaţiile publice.
Spaţiile libere de construcţii sau amenajări vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 m^2 în domeniul privat, respectiv 50 m liniari de-a lungul circulațiilor și zonelor circulabile.

Art. 14 - Împrejmuiri
Se va menţine caracterul curent al împrejmuirilor.
Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimea de maximum 2,20 m şi minimum 1,80 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn sau metal, dublată de un gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn, vor avea înălţimea maximă de 2,20 m.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI**

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului
Pentru subzonele funcţionale **IS 1** şi **IS 3**:
(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} **=** 40%

Pentru subzonele funcţionale **IS 2**,
(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} **=** 25%

Pentru subzonele funcţionale **IS 4** şi **IS 5**:
(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} **=** 30%

Pentru subzonele funcţionale **L**:
(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} = 35%

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului
Pentru toate subzonele funcţionale **IS 1** şi **IS 3**:

(CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 1,2

Pentru subzonele funcţionale **IS 2**:
(CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 0,75

Pentru subzonele funcţionale **IS 4** şi **IS 5**:
(CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 0,90

Pentru subzonele funcţionale **L**:
(CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 1,05

*

Pentru funcțiunile MIXTE (aflate in afara Zona Centrala) de tip locuire-Instituții și Servicii Publice se permite utilizare procent unic de maximum: P.O.T. 40% și C.U.T. 1,2 pentru un regim de înălțime P+2E.

posibilitate construire unui mansarda (cu o suprafaţă desfăşurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent) peste cele 3 niveluri (P+2E), in cazul ocupării procent mai mic (POT) de 40%.

*

9. ZF09 - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE - (IS)

IS - INSTITUŢII PUBLICE ŞI SERVICII

IS 1 – Subzona instituţii publice – construcții administrative
IS 2 – Subzona instituţii de învăţământ - construcții de învăţământ
IS 3 – Subzona cultură - construcții culte
IS 4 – Subzona sănătate - construcții sănătate

- **GENERALITĂŢI**

Din punct de vedere al localizării în teritoriu, funcţiunea **IS** se concentrează în **zona centrală** a Comunei, care grupează şi principalele instituţii de nivel orăşenesc, fiind aşadar prezentă atât în zona centrală a comunei, aşa cum este identificată în planşa *Reglementări*, cât şi dispersat, în restul teritoriului intravilan.

Orice intervenţie asupra monumentelor istorice, precum şi în zona de protecţie a monumentelor istorice (delimitată potrivit planşei de *Reglementări* din prezentul PUG în interiorul razei de 200 m stabilite prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările şi completările ulterioare) necesită avizul Ministerului Culturii (prin Direcţia de Cultură a Judeţului), alte avize de specialitate conform legii, ca şi pentru amplasarea, conformarea şi pentru aspectul arhitectural al unor noi construcţii şi amenajări exterioare sau pentru desfiinţarea unor construcţii; toate acestea vor fi ilustrate în relaţie cu monumentului istoric existent în imediata vecinătate, în zona de protecţie stabilită în interiorul razei de 200 m şi în zona de co-vizibilitate.

Se va urmări completarea fronturilor existente la stradă, amenajarea circulaţiilor pietonale şi a scuarurilor, mobilarea cu mobilier urban de calitate şi asigurarea unui iluminat stradal şi arhitectural corespunzător, pe baza unor proiecte tehnice de specialitate.

Se vor amenaja şi întreţine spaţii plantate de aliniament.

În afara zonei centrale, se vor respecta aceleaşi condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor şi de autorizare a lucrărilor de construire sau desfiinţare în zona **IS**.

Realizarea, reabilitarea şi modernizarea spaţiilor publice se va realiza numai pe baza unor proiecte de specialitate. La elaborarea acestor proiecte, se vor respecta profilurile stradale reglementate prin prezenta documentaţie.

La amenajarea spaţiilor publice se recomandă utilizarea unitară a materialelor şi finisajelor, a seturilor de mobilier urban, inclusiv corpuri şi sisteme de iluminat, marcaje, indicatoare, staţii de transport în comun, precum şi utilizarea unor plantaţii decorative de calitate, alcătuite preponderent din specii locale de arbori şi arbuşti ornamentali. Construcţiile provizorii de tip chioşcuri de difuzare a presei vor fi abordate, de asemenea, unitar, pentru a se asigura coerenţa ansamblului, alături de mobilierul urban (se recomandă utilizarea unui singur model pentru întreaga zonă **IS**).

Oprirea sau staţionarea vehiculelor pentru aprovizionare pe domeniul public (pe suprafeţele carosabile sau pietonale), în **zona centrală** a comunei, pe traseul aferent mijoacelor de transport în comun şi pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit.

Infrastructura edilitară aeriană existentă (cabluri, tubulatură, etc.) se va introduce etapizat în subteran.

Publicitatea privind popularizarea evenimentelor culturale, ştiinţifice, comerciale, electorale,

etc. e admisă pe tot teritoriul comunei, în condiţiile stabilite de administraţia publică locală, cu condiţia ca elementele de tip afiş, "mash", "banner", panou să fie expuse pe perioade limitate de timp, până la încheierea evenimentului popularizat.

IS1–SUBZONA INSTITUŢII PUBLICE – CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE

În teritoriu, funcţiunea instituţii publice (construcții administrative) - care va fi prezentată în prezentul Regulament cu prescurtarea **IS1** - se concentrează, în general, în zona **centrală** (cât şi dispersat, în restul teritoriului intravilan), care grupează şi principalele instituţii la nivelul localității, aşa cum sunt identificate în planşa de *Reglementări*.

Subzona instituții cuprinde: sedii ale diferitor instituții ale administrației publice centrale, regioanle și locale, sediul primăriei, sedii de partid, organizaţii nonguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri, sedii de birouri, circulații pietonale și carosabile, spații verzi, echipamente edilitare, parcaje auto, etc.

IS2–SUBZONA UNITĂȚI DE ÎNVĂŢĂMÂNT

Subzona de învățământ cuprinde: construcţii cu funcțiuni de învăţământ preşcolar (grădiniţe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale, terenuri de sport, dotări pentru sport și agrement, locuri de joacă pentru copii, circulații pietonale și carosabile, spații verzi, parcaje, echipamente edilitare.

IS 3 – SUBZONA CULTURĂ - CONSTRUCȚII CULTE

Subzona cultură cuprinde: construcţii cu funcțiuni culturale, lăcașe de cult, circulații pietonale și carosabile, parcaje auto, spații verzi, echipamente edilitare.

IS 4 – SUBZONĂ SĂNĂTATE - CONSTRUCȚII SĂNĂTATE

Subzona sănătate cuprinde: construcţii cu funcțiuni de sănătate - spital/clinică/ dispensar, policlinică, clinici particulare, alte unităţi (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, farmacii, medici de famile) - , leagăn de copii, circulații pietonale și carosabile, parcaje, spații verzi, echipamente edilitare.

- **UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

Art. 1 – Utilizări permise

Sunt perimise funcțiuni de la IS1, IS2, IS3, IS4, prezentate mai sus la generalități.

Se pot autoriza extinderi ale clădirilor existente, construcţii noi şi schimbări de destinaţie la construcţiile existente, compatibile cu statutul de **zonă centrală** a localităţii şi zonă de protecţie a monumentelor istorice, pentru funcţiuni publice şi de interes general, administrative, de învăţământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism şi mică producţie manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare şi utilizare a terenului (POT şi CUT). Se admite construirea de obiective noi şi renovarea/reabilitarea construcţiilor existente.

Se pot autoriza conversii funcţionale potrivit destinaţiilor iniţiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcţiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului.

Se admite păstrarea, dar se poate admite şi conversia locuinţelor existente, în perimetrul definit al **zonei centrale** a Comunei, în alte funcţiuni permise sau permise cu condiţionări.

La proiectarea construcţiilor noi, se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituţiile şi echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanţă.

Art. 2 - **Utilizări permise cu condiţionări**

Lucrările de construire, reconstruire, desfiinţare sau schimbare de destinaţie în zona de protecţie a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentaţie, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcţia de Cultură a Judeţului) şi cu respectarea condiţiilor cuprinse în acest aviz, precum şi în avizele celorlalte instituţii competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinaţie a construcţiilor existente, cu condiţia ca funcţiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătăţile şi să nu producă poluare.

Se pot autoriza unităţi de alimentaţie publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum, numai la o distanţă de minimum 100 m de instituţiile publice şi lăcaşele de cult.

Se pot autoriza unități comerciale de mari dimensiuni sau care comercializează materiale de construcții în zona comerț și servicii.

Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ, elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.

Art. 3 - **Utilizări interzise**

Se interzic orice funcţiuni incompatibile cu statutul zonei şi respectiv al zonei de protecţie a monumentului istoric:

- activităţile poluante, activităţile productive cu risc tehnologic, activităţile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulaţia în zonă;
- spaţii de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări
- platformele de precolectare a deşeurilor urbane;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor, activități agrozootehnice;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor pluviale.

- **CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiţia respectării prevederilor legale.

Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă, pentru fiecare lot în parte, se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la stradă de minimum 12 m. Pentru construcţiile dispuse izolat, lăţimea minimă la stradă va fi de 15 m;

b) suprafaţă minimă a parcelei de minimum 300 m^2. Pentru construcţiile dispuse izolat, suprafaţa minimă va fi de 500 m^2;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Se recomandă menţinerea dimensiunilor şi formelor actuale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor care au suprafaţa sub 300 sau 500 m^2 (după caz), şi care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu o parcelă învecinată.

Art. 5 - **Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament**

Se va respecta regimul de aliniere a construcţiilor şi împrejmuirilor, conform profilurilor stradale stabilite pentru fiecare secţiune (fiecare categorie de stradă), profiluri indicate în planşa *Reglementări*.

În cazul monumentelor istorice, se va păstra obligatoriu aliniamentul existent.

Art. 6 - **Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor**

Se menţine regimul de construire actual, izolat pe parcelă.

În cazul în care, pe una din limitele laterale ale proprietăţii, se află calcanul unei construcţii învecinate, se recomandă ca noua construcţie să se alipească la calcanul existent, cu acordul vecinului, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 2,00 m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase faţă de limitele laterale ale parcelei, noua construcţie se va retrage obligatoriu faţă de ambele limite laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 2,00 m.

Se recomandă ca, faţă de limita posterioară a parcelei, construcţiile să fie retrase cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea construcţiei la cornişă, dar nu mai puţin de 3,00 m.

Dacă una din limitele parcelei separă parcela de o funcţiune publică existentă sau propusă sau de o biserică, se interzice construirea pe limita parcelei, iar retragerea faţă de această limită va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 m.

Pentru subzona **IS 3**, distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele parcelei (laterale şi posterioară) este de minimum 10,00 m.

Art. 7 - **Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă**

Construcţiile de pe aceeaşi parcelă se vor poziţiona la distanţe minime egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre ele; distanţa se poate reduce la un sfert din înălţime numai în cazul în care faţadele nu prezintă accese sau ferestre.

Art. 8 - **Accese şi circulaţii**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m dintr-o circulaţie publică, în mod direct sau prin servitute prin una din proprietăţile învecinate.

La proiectarea noilor construcţii se vor asigura accesele carosabile şi pietonale specifice fiecărei activităţi.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**

Nu se admite parcarea autovehiculelor în curtea construcţiei monument istoric sau în faţa acesteia.

În celelalte situaţii, staţionarea vehiculelor este permisă numai în afara circulaţiilor publice.

Suprafeţele necesare pentru parcaje se determină în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei conform **Anexei nr. 5** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată (în **Anexa III** la prezentul regulament).

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**

Regimul maxim de înălţime admis, exprimat în număr de niveluri, este P+2E.

Pentru subzona **IS 1, IS 3,** regimul de înălţime maxim este P+2E.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Pentru subzonele **IS 2, IS 4**, regimul de înălţime maxim este P+2E.

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**

Orice intervenţie asupra monumentelor istorice şi asupra imobilelor situate în zona de protecţie a monumentelor istorice se va putea realiza numai în condiţiile legii, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului.

Pentru celelalte construcţii şi pentru construcţiile noi se va ţine cont de caracterul general al zonei şi de caracteristicile clădirilor din zonă (volumetrie, arhitectură, materiale de construcţie şi finisaje).

În cazul construcţiilor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Se interzic: finisajele exterioare de tip placaje (ceramice) sau învelitori lucioase, materiale plastice, alte materiale incompatibile cu caracterul zonei şi utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Firmele şi reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulaţia – auto şi pietonală) cât şi al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcţia) şi conţinutului.

Acoperişurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă, ş.a.).

Pavajul curţilor va fi cu cel puţin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice existente în zonă. Toate construcţiile noi vor fi prevăzute cu instalaţii de alimentare cu apă, instalaţii sanitare, instalaţii de alimentare cu energie electrică, potrivit funcţiunii fiecărei construcţii. Soluţiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru străzile în curs de modernizare (racordare la reţelele edilitare) vor avea în vedere rezolvarea utilităţilor în sistem local, până la echiparea cu reţele, ca şi branşarea obligatorie a construcţiei, pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităţilor pe strada respectivă.

Se va asigura captarea şi evacuarea apelor pluviale din curţi în reţeaua de canalizare.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de asumarea de către proprietari a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

Se va asigura plantarea şi amenajarea curţilor de faţadă, către circulaţiile publice.

Spaţiile libere de construcţii sau amenajări vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 m^2.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

Se va menţine caracterul curent al împrejmuirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimea de maximum 2,20 m şi minimum 1,80 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn sau metal, dublată de un gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn, și vor avea înălţimea maximă de 2,20 m.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI**

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

Pentru subzonele funcţionale **IS 1** şi **IS 3**:

($POT_{max} – AC/S_{teren}$ x 100), POT_{max} **=** 40%

Pentru subzonele funcţionale **IS 2**,

($POT_{max} – AC/S_{teren}$ x 100), POT_{max} **=** 25%

Pentru subzonele funcţionale **IS 4**:

($POT_{max} – AC/S_{teren}$ x 100), POT_{max} **=** 30%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

Pentru toate subzonele funcţionale **IS 1** şi **IS 3**:

($CUT_{max} – ADC/S_{teren}$), CUT_{max} = 1,20

Pentru subzonele funcţionale **IS 2**:

($CUT_{max} – ADC/S_{teren}$), CUT_{max} = 0,75

Pentru subzonele funcţionale **IS 4**:

($CUT_{max} – ADC/S_{teren}$), CUT_{max} = 0,90

*

posibilitate construire unui mansarda (cu o suprafaţă desfăşurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent) peste cele 3 niveluri (P+2E), in cazul ocupării procent mai mic (POT) de 40%.

*

10. ZF10 - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII - (IS5)

o GENERALITĂȚI

Zonă comerț și servicii - zone cu activități și servicii de comerț, construcții financiar-bancare, birouri: sedii de bănci / filiale, sedii de societăţi de asigurări, unități de alimentație publică, comerţ nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piaţă agroalimentară, comerţ alimentar, alimentaţie publică, servicii, circulații pietonale și carosabile, parcaje, spații verzi, echipamente edilitare.

o UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Se pot autoriza extinderi ale clădirilor existente, construcţii noi şi schimbări de destinaţie la construcţiile existente, compatibile cu statutul de zonă a localităţii şi zonă de protecţie a monumentelor istorice, pentru funcţiuni publice şi de interes general, administrative, de învăţământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism şi mică producţie manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare şi utilizare a terenului (POT şi CUT). Se admite construirea de obiective noi şi renovarea/reabilitarea construcţiilor existente.

Se pot autoriza conversii funcţionale potrivit destinaţiilor iniţiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcţiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului.

Se admite păstrarea, dar se poate admite şi conversia locuinţelor existente, în perimetrul definit al zonei centrale a Comunei, în alte funcţiuni permise sau permise cu condiţionări.

Se pot autoriza ateliere de reparații, manufacturare, puncte de colectare resurse, puncte de sortare, construcții financiar-bancare, birouri: sedii de bănci / filiale, sedii de societăţi de asigurări, unități de alimentație publică, comerţ nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piaţă agroalimentară, comerţ alimentar, alimentaţie publică, servicii, circulații pietonale și carosabile, parcaje, spații verzi, echipamente edilitare.

La proiectarea construcţiilor noi se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituţiile şi echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanţă.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări

Lucrările de construire, reconstruire, desfiinţare sau schimbare de destinaţie în zona de protecţie a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentaţie, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcţia de Cultură a Judeţului) şi cu respectarea condiţiilor cuprinse în acest aviz, precum şi în avizele celorlalte instituţii competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinaţie a construcţiilor existente, cu condiţia ca funcţiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătăţile şi să nu producă poluare.

Se pot autoriza unităţi de alimentaţie publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum numai la o distanţă de minimum 100 m de instituţiile publice şi lăcaşele de cult.

Se pot autoriza unități comerciale de mari dimensiuni sau care comercializează materiale de construcții în zona de comerț și servicii.

Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ, elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.

Art. 3 - Utilizări interzise
Se interzic orice funcţiuni incompatibile cu statutul zonei şi respectiv al zonei de protecţie a monumentului istoric:

- activităţile poluante, activităţile productive cu risc tehnologic, activităţile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulaţia în zonă;
- spaţii de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- gospodărie comunală, platformele de precolectare a deşeurilor urbane;
- staţii de betoane, autobaze;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor, activități agrozootehnice; .
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor pluviale.

- **CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiţia respectării prevederilor legale.

Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă, pentru fiecare lot în parte, se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la stradă de minimum 12 m. Pentru construcţiile dispuse izolat, lăţimea minimă la stradă va fi de 15 m;
b) suprafaţă minimă a parcelei de minimum 300 m^2. Pentru construcţiile dispuse izolat, suprafaţa minimă va fi de 500 m^2;
c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.
d) pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente

Se recomandă menţinerea dimensiunilor şi formelor actuale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor care au suprafaţa sub 300 sau 500 m^2 (după caz), şi care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu o parcelă învecinată.

Art. 5 - Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament
Se va respecta regimul de aliniere a construcţiilor şi împrejmuirilor, conform profilurilor stradale stabilite pentru fiecare secţiune (fiecare categorie de stradă), profiluri indicate în planşa *Reglementări*.
În cazul monumentelor istorice se va păstra obligatoriu aliniamentul existent.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor
Se menţine regimul de construire actual, izolat pe parcelă. În cazul în care, pe una din limitele laterale ale proprietăţii, se află calcanul unei construcţii învecinate, se recomandă ca noua construcţie să se alipească la calcanul existent, cu acordul vecinului, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 2,00 m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase faţă de limitele laterale ale parcelei, noua construcţie se va retrage obligatoriu faţă de ambele limite laterale ale

parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 2,00 m.

Se recomandă ca faţă de limita posterioară a parcelei construcţiile să fie retrase cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea construcţiei la cornişă, dar nu mai puţin de 3,00 m.

Dacă una din limitele parcelei separă parcela de o funcţiune publică existentă sau propusă sau de o biserică, se interzice construirea pe limita parcelei, iar retragerea faţă de această limită va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 m.

Pentru subzona **IS 3**, distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele parcelei (laterale şi posterioară) este de minimum 10,00 m.

Art. 7 - **Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă**
Construcţiile de pe aceeaşi parcelă se vor poziţiona la distanţe minime egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre ele; distanţa se poate reduce la un sfert din înălţime numai în cazul în care faţadele nu prezintă accese sau ferestre.

Art. 8 - **Accese şi circulaţii**
Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m dintr-o circulaţie publică, în mod direct sau prin servitute prin una din proprietăţile învecinate.

La proiectarea noilor construcţii se vor asigura accesele carosabile şi pietonale specifice fiecărei activităţi.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**
Nu se admite parcarea autovehiculelor în curtea construcţiei monument istoric sau în faţa acesteia.

În celelalte situaţii, staţionarea vehiculelor este permisă numai în afara circulaţiilor publice.

Suprafeţele necesare pentru parcaje se determină în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei conform **Anexei nr. 5** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată (în **Anexa III** la prezentul regulament).

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**
Regimul maxim de înălţime admis, exprimat în număr de niveluri, pentru zona/subzona comerț și servicii, este P+2E.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**
Orice intervenţie asupra monumentelor istorice şi asupra imobilelor situate în zona de protecţie a monumentelor istorice se va putea realiza numai în condiţiile legii, cu avizul Ministerului Culturii – Direcţia pentru Cultură a Judeţului.

Pentru celelalte construcţii şi pentru construcţiile noi se va ţine cont de caracterul general al zonei şi de caracteristicile clădirilor din zonă (volumetrie, arhitectură, materiale de construcţie şi finisaje).

În cazul construcţiilor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Se interzic: finisajele exterioare de tip placaje (ceramice) sau învelitori lucioase, materiale plastice, alte materiale incompatibile cu caracterul zonei şi utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Firmele şi reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulaţia – auto şi pietonală) cât şi al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcţia) şi conţinutului.

Acoperişurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă, ş.a.).

Pavajul curţilor va fi cu cel puţin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice existente în zonă. Toate construcţiile noi vor fi prevăzute cu instalaţii de alimentare cu apă, instalaţii sanitare, instalaţii de alimentare cu energie electrică, potrivit funcţiunii fiecărei construcţii. Soluţiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere, pentru străzile în curs de modernizare (racordare la reţelele edilitare), vor avea în vedere rezolvarea utilităţilor în sistem local până la echiparea cu reţele, ca şi branşarea obligatorie a construcţiei, pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităţilor pe strada respectivă.

Se va asigura captarea şi evacuarea apelor pluviale din curţi în reţeaua de canalizare.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de asumarea de către proprietari a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

Se va asigura plantarea şi amenajarea curţilor de faţadă, către circulaţiile publice.

Spaţiile libere de construcţii sau amenajări vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 m^2.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimea de maximum 2,20 m şi minimum 1,80 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn sau metal, dublată de un gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn, vor avea înălţimea maximă de 2,20 m.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI**

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} **=** 50%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

(CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 1,00

*

11. ZF11 - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)

o GENERALITĂȚI

Zona de locuinţe şi funcţiuni complementare reprezintă zona cu ponderea cea mai mare în cadrul localităţii.

Zona cuprinde locuinţe individuale, cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate pentru consum propriu, cu regim de construire preponderent izolat.

Valoarea fondului construit în cadrul zonei de locuinţe şi funcţiuni complementare este eterogenă, ca şi calitatea construcţiilor şi starea lor.

Orice intervenţie în zona de protecţie a monumentelor istorice, delimitată potrivit planşei de *Reglementări* din prezentul PUG (în interiorul razei de 200 m), inclusiv pentru amplasarea, conformarea şi aspectul arhitectural al unor noi clădiri şi amenajări exterioare sau pentru desfiinţarea unor construcţii parazitare necesită avize de specialitate, conform legii.

La proiectarea şi autorizarea construcţiilor noi de locuinţe se vor respecta prevederile privind suprafeţele şi dotările minimale stabilite prin Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

o UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 - Utilizări permise

Se poate autoriza construirea de locuinţe individuale în regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de construire de până la P+2E şi, după caz, P+2E+M (numai în zona centrală și zone cu funcțiuni mixte), precum şi renovarea, reabilitarea, extinderea construcţiilor existente.

Este permisă închiderea de balcon cu tâmplărie de lemn/aluminiu/PVC.

Se pot autoriza ateliere de reparații, sedii de societăţi de asigurări, unități de alimentație publică, piaţă agroalimentară, comerţ alimentar, alimentaţie publică, servicii, circulații pietonale și carosabile, parcaje, spații verzi, echipamente edilitare.

Se poate autoriza construirea de locuinţe colective P+2+M, cu maximum 2 apartamente pe nivel, și asigurarea a minimum **1 loc** de parcare/garare (per unitate locativă).

Zona căilor de comunicaţie rutieră, străzile secundare și străzile de acces vor acorda prioritate amenajării spațiilor pietonale și pistelor pentru biciclete, față de alte forme motorizate de transport.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări

Lucrările de construire/desfiinţare, reconstruire, schimbare de destinaţie din zonele de protecţie în jurul monumentelor istorice se vor autoriza numai cu avizul Direcţiei de Cultură a Judeţului Olt şi cu respectarea condiţiilor cuprinse în acest aviz, precum şi în avizele celorlalte organe ale administraţiei publice competente, potrivit legii.

Se pot autoriza, cu acordul prealabil al tuturor vecinilor, construcţii noi mixte cu funcţiunea de locuinţe şi servicii, alte activităţi definite la zonele funcţionale **IS** şi **S** (dotări turistice), sau conversii funcţionale la locuinţele existente, cu respectarea următoarelor condiţii:

- funcţiunile propuse să fie compatibile cu caracterul zonei pentru: funcţiuni comerciale (comercial-bancare), de servicii, inclusiv turism/agroturism de dimensiuni reduse (maximum 10 locuri de cazare) şi mică producţie nepoluantă, manufacturieră (artizanat);

- să nu deranjeze vecinătăţile şi să nu producă nici un fel de poluare, inclusiv fonică, să nu genereze transporturi grele;
- să ocupe spaţii situate la parterul construcţiilor, cu condiţia ca suprafaţa aferentă funcţiunilor publice să nu depăşească 100 m^2, respectiv 30% din aria totală (desfăşurată) a construcţiei şi să aibă intrare separată pentru public/clienţi.

Art. 3 - **Utilizări interzise**

Se interzic:

- funcţiuni comerciale şi servicii care depăşesc suprafaţa de 100 m^2 arie construită desfăşurată, generează un trafic important, produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, deşeurile produse sau programul de activitate sau care utilizează pentru producţie şi depozitare grădinile de faţadă, vizibile din spaţiul public;
- anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor mari, cu suprafaţa totală mai mare de 50 m^2, alte anexe gospodăreşti care produc disconfort;
- în spaţiile libere din curţi, vizibile din circulaţiile publice: orice anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor şi orice alte anexe gospodăreşti pentru depozitarea materialelor, pentru depozitare sau preparare alimente şi hrană pentru animale, toalete; este interzisă depozitarea materialelor de orice fel (materiale de construcţii, combustibili, hrană pentru animale);
- depozitarea en gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice, depozitarea de materiale reciclabile;
- platformele de precolectare a deşeurilor urbane, în afara zonelor stabilite prin prezenta documentaţie;
- staţii de alimentare cu carburanţi, ateliere de întreţinere şi reparaţii auto;
- lucrările de terasament care să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

În afara zonei centrale definite prin prezenta documentaţie se permite utilizarea terenului pentru producţie agricolă şi se admite, în anexele gospodăreşti, adăpostirea animalelor, depozitarea reziduurilor şi depozitarea produselor rezultate din activităţile agricole, cu condiţia ca între aceste anexe şi funcţiunile şi echipamentele publice să se respecte o distanţă minimă de 25,00 m.

- **CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea şi comasarea mai multor parcele se pot face numai cu condiţia respectării prevederilor legale.

Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă, pentru fiecare lot în parte, se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și front la stradă de minimum 12,00 m pentru locuinţele izolate și locuinţele cuplate;
b) suprafaţa minimă a parcelei de minimum 250,00 m^2 pentru locuinţele izolate, 200,00 m^2 pentru cele cuplate și 150 m^2 pentru clădiri înșiruite;
c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei;
d) acces direct sau prin servitute de minimum 3,50 m lăţime.

Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul RLU.

Se recomandă menţinerea dimensiunilor şi formelor actuale ale parcelelor. Parcelele cu suprafaţa mai mică de 250/200m^2 (în funcţie de regimul de construire – izolat/cuplat/înşiruit) se pot comasa cu una din parcelele învecinate pentru a deveni construibile.

Parcelele sunt construibile numai dacă, pentru fiecare lot în parte, se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la stradă de minimum 12,00 m pentru locuinţele izolate, 10,00 m pentru cele cuplate;

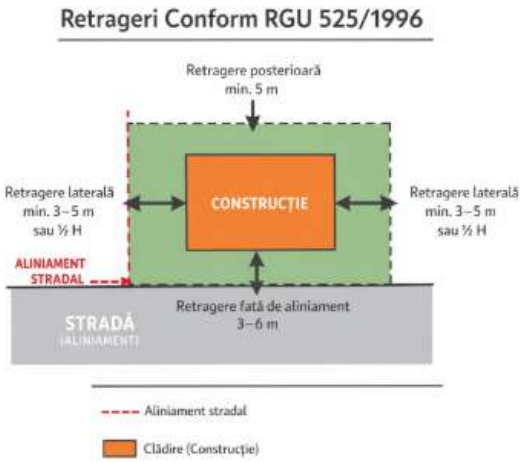
b) suprafaţa minimă a parcelei de minimum 250,00 m^2; pentru locuinţele izolate

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei;

d) acces direct sau prin servitute de minimum 5,00 m lăţime.

Parcelele mai mici decât minimum din suprafaţa aferentă fiecărui UTR, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, excepţie făcând construcţiile cu caracter provizoriu și parcelele situate în zonele construite protejate, zonele de protecție a monumentelor istorice și parcele construite, în situația în care se mențin construcțiile, cu respectarea reglementărilor din RLU.

La parcelările unor terenuri cu suprafaţă mai mare de 10 ha, condiţiile de parcelare trebuie să prevadă, pe lângă terenul necesar asigurării circulațiilor, și dotări complementare funcțiunii dominante, pentru scopuri publice (comerț, şcoală, lăcaș de cult, terenuri de sport, etc).

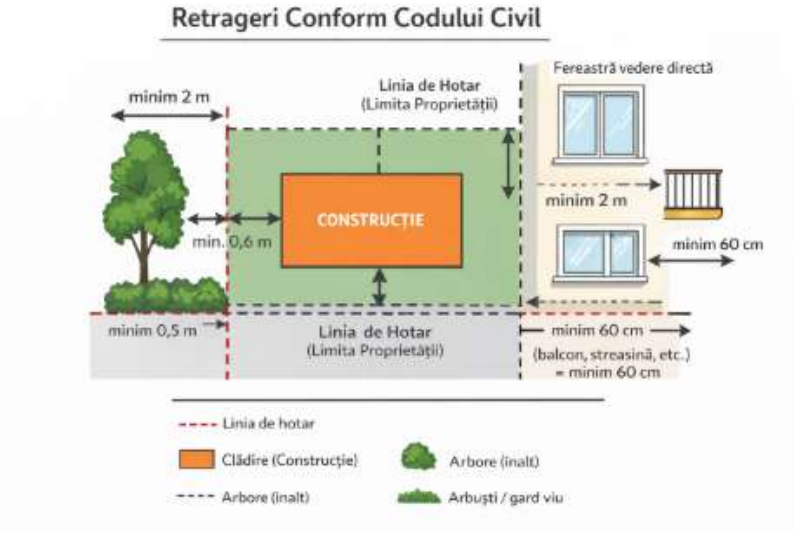


Condițiile de retragere față de limitele de proprietate conform CODUL CIVIL[13]

- Construcții pe limita de proprietate- acordul vecinului
- Distanțe pentru ferestre spre proprietatea vecină: la **minim 2 m de hotar**
- Distanțe pentru ferestre pentru vedere oblică: la minim **1 m de hotar,** Dacă distanța este mai mica: sunt permise doar **ferestre de lumină** (mată sau fixă)
- Streașină, balcon, elemente ieșite care depășesc fațada (balcon, cornișă) și Plantarea arborilor lângă hotar:
    - nu trebuie să **depășească linia de hotar**
    - rebuie să respecte distanța minimă de **60 cm** față de limită.
    - arbori înalți → **minim 2 m de hotar**
    - arbuști sau gard viu → **minim 0,5 m**

[13] Condițiile de **retragere față de limitele de proprietate** sunt reglementate în România și prin **Codul civil al României** (art. 612–615), care stabilește reguli privind **distanțele minime dintre construcții și hotarul proprietății** pentru a proteja drepturile vecinilor.

Relația între Codul civil și RGU În practică:
Regulile urbanistice (PUG, PUZ, RGU 525) stabilesc retragerile urbanistice (3 m, 5 m etc.).
Codul civil stabilește **reguli de vecinătate** (minim 60 cm, ferestre etc.)



Art. 5 - Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

Construcţiile şi împrejmuirile se vor retrage faţă de axul străzilor conform profilurilor stradale stabilite pentru fiecare secţiune (fiecare categorie de stradă), profiluri indicate în planşa ***Reglementări urbanistice - zonificare***.

În zona centrală, se va urmări completarea fronturilor şi se pot autoriza funcţiuni publice la parter, în condiţiile stabilite la **Art. 1** şi **Art. 2** din prezentul capitol.

Construcţiile se vor retrage faţă de frontul opus cu minimum o distanţă egală cu înălţimea construcţiei propuse, dar nu mai puţin de distanţa minimă din axul străzii, conform profilului stradal corespunzător.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Construcţiile noi vor fi dispuse izolat pe lot. Se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de:

- 3,00 m în interiorul subzonelor

şi posterioare de minimum: 5,00 m în interiorul subzonelor

În cazul în care, pe una din limitele laterale ale proprietăţii, se află calcanul unei construcţii învecinate, se recomandă ca noua construcţie să se alipească la calcanul existent, cu acordul vecinului.

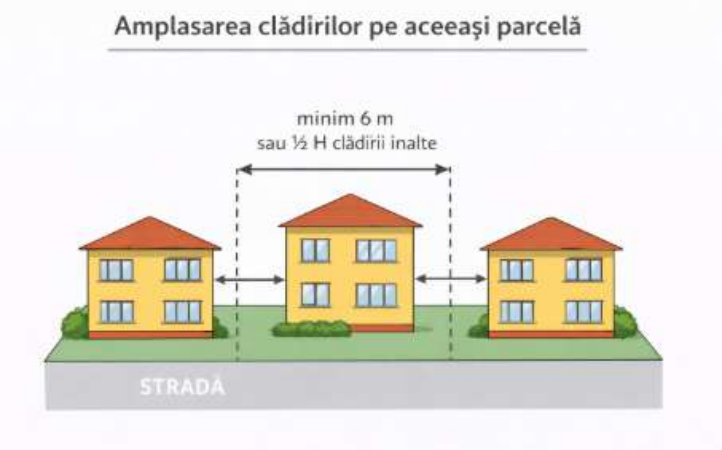
Cuplarea la calcan este permisă numai între construcţii de acelaşi tip (nu cuplarea unei construcţii principale la o construcţie anexă).

Se interzice construirea pe limita parcelei, dacă această limită separă de o parcelă rezervată funcţiunilor publice sau unei biserici; în acest caz, retragerea obligatorie faţă de limită va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 m în cazul funcţiunilor publice şi respectiv de 10,00 m în cazul lăcaşului de cult.

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeaşi parcelă

Construcţiile amplasate pe aceeaşi parcelă vor respecta, între ele, retrageri minime de 3,00 m; distanţa se poate reduce la 2,00 m în cazul în care faţadele nu prezintă accese sau ferestre. În cazul în care pe parcelă se află calcanul unei construcţii de acelaşi tip (nu

o construcţie provizorie sau anexă), se recomandă ca noua construcţie să se alipească la calcanul existent.



Se interzice amplasarea anexelor gospodăreşti pentru creşterea animalelor şi păsărilor şi a altor anexe care produc disconfort pe limita către circulaţia publică.

Art. 8 - Accese şi circulaţii

Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m dintr-o circulaţie publică, în mod direct sau prin servitute.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.

Se interzice circulaţia animalelor pe străzile principale ale localităţii.

Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulaţie. În cazul parcelării pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza cu alei de deservire locală, astfel:

- alee cu o lungime totală de 30 m - o bandă de circulație de 3,50 m;
- alee cu o lungime maximă de 100 m - două benzi de circulație, cu trotuar de 1,00 m (măcar pe o parte a aleii) și supralărgire pentru manevra de întoarcere la capăt.
- fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea străzii până în capătul ei, unde trebuie să prezinte o lărgire de o formă şi cu dimensiunile alese astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mişcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara de min. 10 m.

Art. 9 - Parcarea/gararea autovehiculelor

Staţionarea vehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei.

Suprafeţele parcajelor necesare pentru funcţiunile compatibile cu locuirea se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată, **Anexa III** la prezentul regulament.

Pentru locuinţele noi sau în cazul autorizării extinderii/supraetajării celor existente se va asigura minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare locuinţă, în afara circulaţiilor publice (în interiorul proprietăţii).

Art. 10 - Înălţimea maximă a construcţiilor

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Înălţimea anexelor gospodăreşti, amplasate pe limitele laterale sau posterioare ale proprietăţilor, nu va depăşi înălţimea gardului (2,20 m) și va fi in suprafața maxima de 40% din suprafața locuinței la parter.

Înălţimea maximă a locuinței va fi de P+2E, cu posibilitatea construirii unei mansarde (nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent) peste cele 3 nivele (P+2E).

Este permisă întocmirea unei documentaţii de urbanism PUZ pentru modificarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin reglementările aprobate prin prezentul PUG, doar o singură data, și va putea depăşi indicii urbanistici iniţiali cu cel mult 20%, doar în cazuri justificate, pentru care autoritatea va emite, în prealabil, aviz de oportunitate.

Caracteristici și condiții specifice privind înălțimea maximă a construcțiilor
În cadrul **Planului Urbanistic General (PUG)** al comunei se stabilesc reguli privind regimul de înălțime al construcțiilor, cu scopul de a asigura o dezvoltare urbanistică echilibrată și o integrare armonioasă a clădirilor în peisajul rural. În zonele destinate locuințelor individuale se admite, de regulă, un **regim de înălțime maxim P+1 sau P+1+M/P+2 (parter + etaj + mansardă)**, cu o **înălțime maximă la coamă de aproximativ 8–12 m**.

În zona centrală a localității sau în zonele destinate serviciilor publice și activităților comerciale, regimul de înălțime poate fi mai ridicat, fiind permis **P+2+M**, cu o înălțime maximă de aproximativ **12–15 m**, în funcție de specificul zonei.

Stabilirea acestor limite urmărește menținerea caracterului rural al localității, asigurarea unei relații armonioase între construcții și evitarea apariției unor volume disproporționate față de clădirile existente. Totodată, realizarea construcțiilor trebuie să respecte retragerile față de limitele de proprietate, alinierea la stradă și celelalte reglementări urbanistice prevăzute în regulamentul local de urbanism.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

În toate cazurile, se va ţine cont de specificul zonei, de zona centrală a localităţii, de zona de protecţie a monumentului istoric existent şi de caracteristicile clădirilor din zonă privind volumetria, arhitectura faţadelor, materialele de construcţie şi finisaje.

În cazul locuinţelor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Se interzic finisajele exterioare lucioase, strălucitoare şi/sau în culori stridente.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

În toate cazurile se va ţine cont de armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianţei cromatice a străzii, sublinierea ritmului faţadelor (de exemplu: alb, gri deschis, bej/crem deschis, etc.).

Acoperişurile se vor realiza din materiale durabile (ceramică, tablă) şi vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. Este interzisă folosirea azbocimentului.

Pavajul curţilor va fi cu 0,10 m deasupra cotei trotuarului; se va evita scurgerea apelor pe parcelele învecinate, în conformitate cu prevederile Codului civil.

Anexele vizibile din spaţiul public se vor armoniza cu clădirea principală, atât în ceea ce priveşte finisajele şi culorile, cât şi arhitectura.

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice existente în zonă. Toate construcţiile noi vor fi prevăzute cu instalaţii de alimentare cu apă, instalaţii sanitare, instalaţii de alimentare cu energie electrică, potrivit funcţiunii fiecărei construcţii. Soluţiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru construcţiile autorizate pe străzile în curs de racordare la reţelele edilitare vor avea în vedere rezolvarea utilităţilor în sistem local până la echiparea cu reţele (cu condiția respectării normelor de protecţie sanitară şi încadrării în condiţiile stabilite prin avizul de mediu), cât şi obligativitatea racordării construcţiei pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităţilor la nivelul străzii.

Se va asigura captarea şi evacuarea apelor pluviale din curţi în reţeaua de canalizare.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de asumarea de către proprietari a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

Se va asigura plantarea şi amenajarea curţilor de faţadă, vizibile din circulaţiile publice.

Spaţii verzi şi plantate în suprafaţă de minimum 30% din suprafaţa totală a incintei.

Spaţiile libere de construcţii şi amenajări (circulaţii) vor fi plantate.

Se vor inventaria şi proteja arborii valoroşi, care vor fi puşi în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare.

Se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimum necesar pentru circulaţie.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor respecta înălţimea medie a gardurilor spre stradă ale parcelelor învecinate, cu încadrarea în intervalul stabilit prin prezentul *Regulament*, de minimum 1,80 m şi maximum 2,20 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m. Partea superioară va fi realizată din lemn, fier sau plasă metalică, dublată de un gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn şi vor avea înălţimea de 2,20 m.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI**

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

($POT_{max} = AC/S_{teren} \times 100$) - **L:** POT_{max} **=** 35%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

($CUT_{max} = ADC/S_{teren}$) - **L:** CUT_{max} **=** 1,05

Se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul PUG și RLU. Stabilirea unor retrageri noi mai mici decât cele menţionate vor respecta retragerile definite în Codul Civil .

posibilitate construire unui mansarda (cu o suprafaţă desfăşurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent) peste cele 3 niveluri (P+2E), in cazul ocupării procent mai mic (POT) de 35%.

*

12. ZF12 - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE - (I)

○ GENERALITĂȚI

Prezenta documentaţie propune păstrarea acestei funcţiuni considerând că acest sector de activitate trebuie revigorat, ca resursă esenţială a dezvoltării viitoare a localităţii, activităţile agro-industriale ale comunei sunt în prezent de servicii preponderent legate de agricultură.

Zona unităţilor economice care grupează activităţile productive industriale și de depozitare/ parcuri industriale (Ateliere Tâmplarie, Hale de depozitare, Parcfotovoltaic) este situata in zona de Este pe DJ564F/DC90 spre comuna Marunței, sunt micii industrii și depozitării, fără a forma o platformă industrială mare.

Schimbarea de destinaţie a terenurilor se poate face numai prin PUZ, avizat și aprobat în consilul local cu HCL, conform legii.

În toate cazurile de construire, se vor solicita și se vor respecta condiţiile impuse de studiile geotehnice pentru fiecare lucrare în parte.

Zone unde se intituie zona de protecție, conform art.11 din Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014 și a ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea şi completarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014, cu referirea distanţele minime de protecţie sanitară între teritoriile protejate şi perimetrul unităţilor care produc disconfort şi riscuri asupra sănătăţii populaţiei (de exemplu: cimitire, staţii de epurare și activităţi productive agricole şi industriale[14]), pentru care este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătăţii populaţiei în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 1.524/2019, pentru autorizarea construcţiilor în aceste zone, conform avizului Direcției Sanitare Publice.

Riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniştrilor industriei, agriculturii şi alimentaţiei, apelor, pădurilor şi protecţiei mediului, sănătăţii, transporturilor, apărării naţionale şi de interne, se va solicita autorizaţia de construire în conformitate cu condiţiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot şi vibraţii (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare), se instituie zone de protecţie sanitară.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecţie, fâşii puternic plantate cu lăţimi variabile, în funcţie de terenurile libere existente.

○ UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

- activităţi productive industriale și de depozitare;
- prelucrarea, ambalarea, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor rezultate din activităţile productive industriale și de depozitare;

[14] conform Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014

- transformarea unităților industriale în spații destinate activităților economice în alte funcțiuni complementare acestora, inclusiv funcțiuni complementare locuirii
- servicii aferente unităţilor economice conexe activităților productive industriale și de depozitare;
- funcțiuni administrative de cercetare aferente unităţilor economice conexe activităților productive industriale și de depozitare;
- activități, servicii de comerț pentru activități productive industriale și de depozitare;
- birouri în cadrul zonelor de locuinţe de serviciu sau unităţi de cazare temporară/permanentă pentru personalul care asigură munca și securitatea unităţilor;
- stații de beton, autobaze, service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- accese pietonale și carosabile;
- unităţi predominant industriale;
- unităţi mici şi mijlocii productive şi de servicii;
- încurajarea unor activităţi tradiţionale (fier forjat, alte lucrări manuale);
- perdele de protecție față de zona protejată de locuire;
- comerț, inclusiv unitățile care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;
- echipamente edilitare.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări

- În desfăşurarea activităţilor productive se vor lua toate măsurile tehnice împotriva poluării, iar extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă numai cu condiţia de a nu creşte gradul de poluare, cu respectarea condiţiilor din avizul de mediu.
- Este permisă schimbarea funcţiunii printr-o documentaţie de urbanism PUZ, elaborată şi aprobată conform legii, cu condiţia integrării acestei funcţiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncţionalităţi sau incomodări reciproce.
- Staţii de epurare de tip modular (containerizate), cu respectarea distanţelor minime de protecţie sanitară între teritoriile protejate şi perimetrul unităţilor care produc disconfort şi riscuri asupra sănătăţii populaţiei - 50 m
- Autobazele serviciilor de salubritate
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor

Art. 3 - Utilizări interzise

- activități agrozootehnice și alte activități care nu se înscriu în profilul activităților productive industriale și de depozitare;
- în cazul păstrării funcţiunii agricole existente, se interzice amplasarea locuinţelor în zonă, cu excepţia unor spaţii de cazare temporară sau locuinţe de serviciu pentru angajaţi;
- unităţi de învăţământ şi orice alte echipamente publice sau instituţii de interes general, cu excepţia cabinetelor medicale sau de prim-ajutor pentru angajaţi.

- **CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 1.000 m^2, cu o lăţime minimă de 20,00 m.

Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activităţi productive.

Pentru construcţiile noi, retragerile de la aliniamente vor fi de minimum:

- 10,00 m pe străzile de categoria a II-a.
- 6,00 – 8,00 m pe străzile de categoria a III-a

Condiţiile efective în suprafața dintre aliniere și aliniament: se interzic construcțiile anexă sau orice alt fel de construcții.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

- Se interzice amplasarea construcţiilor pe limita parcelei către zone cu funcţiuni diferite de zona activităților productive industriale și de depozitare.
- Se vor respecta distanţe minime egale cu jumătate din înălţimea construcţiei, dar nu mai puţin de 6,00 m faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor.
- Condiţiile efective de amplasare a construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor: se vor respecta distanţele minime egale cu jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6.00 m faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor, cu condiția asigurării accesului utilajelor de stingere a incendiilor.

Art. 7 - Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă

- Distanţa între construcţii va fi egală cu înălţimea celei mai înalte construcţii, dar nu mai mică de 6,00 m. Distanţa se poate reduce la jumătate dacă faţadele nu au accese sau ferestre.
- Se vor respecta condiţiile de acces și de protecţie împotriva incendiilor şi normele tehnice specifice.

Art. 8 - Accese şi circulaţii

- Parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public, în mod direct sau prin servitute, cu lăţimea de minimum 5,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de intervenţie (stingere a incendiilor) şi a mijloacelor de transport grele.

Art. 9 – Parcarea/gararea autovehiculelor

- Staţionarea vehiculelor în timpul lucrărilor de executare a construcţiilor, cât şi în timpul exploatării construcţiilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare parcelă având prevăzute în interior zone de circulaţie şi zone de parcare.
- Spaţiile destinate parcării/garării vehiculelor se vor dimensiona conform Anexei III la prezentul regulament.
- Pentru activitățile desfășurate pe o suprafață de 10-100 m^2, se va asigura un loc de parcare la 25 m^2;
- Pentru activitățile desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m^2, se va asigura un loc de parcare la 150 m^2;
- Pentru activitățile desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m^2, se va asigura un loc de parcare la 100 m^2;

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**

- Pentru toate obiectivele propuse, înălţimea maximă va fi raportată la CUT 1,20 și la destinația spațiilor, cu H maxim de 10m înălțimea la cornișă.
- În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**

- Faţadele clădirilor vor fi simple şi se vor armoniza cu restul zonei; toate faţadele vor fi tratate la acelaşi nivel cu faţada principală.
- Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă, ş.a.).

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

- Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare existente în zonă.
- Se va asigura preepurarea apelor uzate şi evacuarea apelor pluviale la rețeaua publică de canalizare sau, până la asigurarea capacităţii reţelei publice, la un bazin de retenţie propriu, în incinta proprietăţii.
- În zonele în care urmează a se asigura echiparea cu reţele, utilităţile se vor asigura în sistem local, iar după realizare, construcţiile vor fi racordate pe cheltuiala proprietarilor.
- Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de asumarea de către proprietari a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

- Înainte de începerea lucrărilor de construire sau amenajare a incintelor se vor inventaria arborii valoroşi, care vor fi păstraţi pe parcursul lucrărilor, urmând a fi puşi în valoare după finalizarea obiectivului.
- Suprafaţa minimă plantată a fiecărei incinte va reprezenta minimum 20% din suprafaţa incintei, dar, de principiu, toate zonele libere vor fi plantate cu arbori şi arbuşti, cu cel puţin un arbore la fiecare 100 m^2. Plantaţii de protecţie vor fi dispuse pe toate laturile incintei.
- Se recomandă ca suprafeţele impermeabilizate să fie reduse strict la circulaţii şi suprafeţele destinate parcajelor.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimea maximă de 2,20 m, din care un soclu de 0,60 m şi vor fi dublate cu gard viu, în cazul în care nu se stabileşte altfel printr-o documentaţie de urbanism avizată şi aprobată conform legii.
- Porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament, pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, fără a incomoda circulaţia pe drumurile publice.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI**

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

IA- (POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} = 60%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului** :

IA- (CUT_{max} – ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 1,20

*

13. ZF13 - ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE - (GC)

GC 1 - Subzona platformelor gospodăreşti (precolectare a deşeurilor menajere)
GC 2 - Subzona cimitirului

- **GENERALITĂȚI**

Zona este alcătuită din construcţiile şi amenajările izolate pentru gospodărie comunală şi cimitire, stații de epurare a apelor uzate, platforme de colectare/depozitare deșeuri, depozite pentru materiale de întreținere (drumuri, spații verzi), baze pentru utilaje ale primăriei, alte echipamente tehnice (energie, salubritate etc.).

- **UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

Art. 1 – Utilizări permise
Subzona GC 1 – construcţii, instalaţii şi amenajări pentru gospodăria comunală, inclusiv construcţiile administrative şi construcţiile anexe, platforme şi instalaţii pentru precolectarea deşeurilor.
Subzona GC 2 – cimitire, capele, spaţii pentru administraţia cimitirelor, depozitare şi anexe sanitare, spaţii pentru servicii aferente (comercializare obiecte specifice, flori, monumente funerare).

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări
În zona de protecţie a monumentelor istorice, orice intervenţie se va autoriza numai cu avizul Direcţiei pentru Cultură a Judeţului şi cu respectarea condiţiilor din celelalte avize.
Subzona GC 1 – pentru obiectivele noi, se vor respecta normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul nr. 536/1997
Subzona GC 2 - înfiinţarea de noi cimitire se poate face numai în baza unei documentaţii de urbanism (PUZ), aprobate în condiţiile legii. La elaborarea PUZ se va avea în vedere ca zona de protecţie sanitară să fie obligatoriu inclusă în incintă.

Art. 3 - Utilizări interzise

În zonele de protecţie a monumentelor istorice sunt interzise orice lucrări incompatibile cu statutul de monument istoric, de natură să afecteze amenajările şi traseele existente.

În zona de protecţie sanitară nu se vor realiza fântâni sau puţuri pentru alimentare cu apă potabilă şi nu se vor amenaja grădini de legume-fructe destinate consumului.

Pentru incintele situate în zone rezidenţiale se interzic activităţile cu risc tehnologic şi de poluare prin natura activităţii sau prin transporturile pe care le generează.

Sunt interzise lucrările de terasament care pot provoca scurgerea apelor spre proprietăţile învecinate.

- **CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile: Nu este cazul.

Art. 5 - Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament
Clădirile noi vor respecta retragerile impuse faţă de aliniament, conform profilurilor stradale stabilite – planşa *Reglementări*.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Subzona GC 1 – Distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6,00 m.

Subzona GC 2 – Distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6,00 m. Construcţiile funerare se vor autoriza numai în interiorul perimetrului delimitat de zona de protecţie.

Art. 7 - **Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă**
Distanţa minimă între clădiri va fi egală cu media înălţimilor fronturilor opuse, dar nu mai puţin de 6,00 m sau conform normelor tehnice specifice.

Art. 8 - **Accese şi circulaţii**
Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică.

Subzona GC 2 – se vor amenaja alei ocazional carosabile.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**
Staţionarea pentru accesul în incintă se va amenaja în afara spaţiului circulaţiei publice.

Subzona GC 2 – Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice. La dimensionarea suprafeţelor aferente locurilor de parcare se va avea în vedere un număr minim de 5 locuri de parcare.

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**
Înălţimea const. se va încadra în caracterul zonei. Regimul maxim de înălţime este P+1E.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**
Volumele construite vor fi simple şi în concordanţă cu specificul fiecărei funcţiuni. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate unitar cu faţada principală.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**
Toate construcţiile administrative noi vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate.

Se va asigura evacuarea rapidă a apelor pluviale la reţeaua de canalizare.
Subzona GC 2 – se vor asigura: puncte de apă din reţeaua publică, un spaţiu de colectare a deşeurilor.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**
Suprafeţele libere de construcţii şi amenajări vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 m^2.
În cimitire se va planta vegetaţie înaltă pe aleile principale şi pe toată zona de protecţie sanitară, care trebuie rezervată în interiorul incintei.

Art. 14 - **Împrejmuiri**
Porţile de acces vor fi retrase faţă se aliniament, pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de intrarea în incintă.

Împrejmuirile spre stradă vor fi opace sau semi-opace, vor fi tratate adecvat, vor fi dublate cu gard viu/plantaţii de arbori şi vor avea înălţimi de maximum 2,20 m.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI**
  Pentru subzona GC1 subzona platformelor gospodăreşti (precolectare a deşeurilor menajere)

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**
(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100) - **Subzona GC 1** – POT_{max} **=** 50%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**
(CUT_{max} – ADC/S_{teren}) - **Subzona GC 1** – CUT_{max} **=** 1,00

*

14. ZF14 - ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT - (SP)

o GENERALITĂȚI

Zona cuprinde parcuri, scuaruri şi spaţii pentru sport, turism şi agrement, plantaţii de aliniament sau de protecţie.

Accesta Zona este conform art.3 din Lege nr. 24/15.01.2007 privind reglementarea și adminstrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, zona cuprinde parcuri, gradini, scuaruri, fișii plantate şi spaţii pentru sport, turism şi agrement, plantaţii de aliniament sau de protecţie, spaţiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităţilor:

a) spaţii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâşii plantate;

b) spaţii verzi publice de folosinţă specializată:

1. grădini botanice şi zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziţionale, zone ambientale şi de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;

2. cele aferente dotărilor publice: creşe, grădiniţe, şcoli, unităţi sanitare sau de protecţie socială, instituţii, edificii de cult, cimitire;

3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanţă;

c) spaţii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri şi baze sportive;

d) spaţii verzi pentru protecţia lacurilor şi cursurilor de apă;

e) culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică;

f) păduri de agrement.

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform **Anexei nr. 6** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

Crearea unui departament pentru evidenţa, reorganizarea și întreţinerea spaţiilor verzi publice şi realizarea unei rețele de spații verzi în care să se asocieze şi plantaţii de pe axele străzilor centrale şi de pe zonele pietonale.

P – Subzona spaţiilor verzi plantate (parcuri, scuaruri, grădini publice, plantaţii de aliniament, plantaţii de protecţie)

S - Subzona agrement (sport-turism, locuri de joacă pentru copii)

o UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Subzona P – Se pot autoriza:

- spaţii plantate
- circulaţii pietonale

Subzona S – Se pot autoriza construcţii şi amenajări pentru practicarea sportului, pentru turism şi agrement în spaţii acoperite/descoperite.

Art. 2 - **Utilizări permise cu condiţionări**

Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în **subzona P** se poate face numai în baza unor proiecte complexe sau, după caz, a unor proiecte întocmite în baza unor documentaţii de urbanism elaborate, avizate şi aprobate în conformitate cu prevederile legislaţiei privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, ale legislaţiei privind protecţia mediului şi cu normele de protecţie aprobate pe plan local. Proiectele vor fi elaborate în conformitate cu prevederile legislaţiei privind calitatea în construcţii, autorizarea construcţiilor şi urbanismul, ale legislaţiei privind protecţia mediului şi cu normele de protecţie aprobate pe plan local, cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezentul regulament.

La proiectarea construcţiilor noi pentru cultură (expoziţii, biblioteci, etc.), recreere, mobilier urban, locuri de joacă sau sport în aer liber, adăposturi, grupuri sanitare, spaţii şi amenajări comerciale sau de alimentaţie publică, temporare sau definitive, se vor respecta următoarele condiţii:

- suprafaţa ocupată de acestea şi suprafaţa aferentă circulaţiilor, însumate, să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a parcului sau scuarului;
- să nu fie împrejmuite sau delimitate prin elemente care să împiedice circulaţia liberă a publicului.

Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în **subzona S** se va face în baza unor proiecte elaborate în conformitate cu prevederile legislaţiei privind calitatea în construcţii, autorizarea construcţiilor şi urbanismul, ale legislaţiei privind protecţia mediului şi cu normele de protecţie aprobate pe plan local, cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezentul regulament. Neîncadrarea în parametrii şi condiţiile impuse prin prezenta documentaţie impune elaborarea unei noi documentaţii de urbanism, avizate şi aprobate în condiţiile legii.

Parcajele se vor amplasa în exteriorul spaţiului verde, în apropierea acceselor, în afara circulaţiilor publice.

Art. 3 - **Utilizări interzise**

Se interzice schimbarea funcţiunii de spaţii verzi.

Se interzice amplasarea de chioşcuri şi tarabe pe spaţiile verzi şi plantate adiacente trotuarelor sau din interiorul parcurilor.

- **CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Pentru **subzona P**: nu este cazul.

Pentru **subzona S**: suprafaţa minimă construibilă este de 500 m^2 pentru unităţile de cazare şi alimentaţie publică.

Art. 5 - **Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament**

Se vor respecta retragerile impuse, conform profilurilor stradale din planşa *Reglementări*.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

În principiu, pentru toate construcţiile şi amenajările propuse se vor respecta retrageri minime de 5,00 m faţă de limitele laterale şi posterioare, după caz pentru **subzona P**, retrageri care, în **subzona S,** pot creşte până la o distanţă egală cu înălţimea maximă a construcţiei respective.

În **subzona S**, în cazul în care amplasamentul se învecinează cu o zonă rezidenţială, proiectele vor fi însoţite, după caz, de un studiu de însorire.

Aceste retrageri pot fi modificate printr-o documentaţie de urbanism de tip PUD, însoţit, după caz, de un studiu de însorire.

Art. 7 - Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă

Construcţiile amplasate pe aceeaşi parcelă vor respecta între ele retrageri minime egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre construcţii, dar nu mai puţin de 6,00 m.

Art. 8 - Accese şi circulaţii

Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică, inclusiv pentru vehiculele de aprovizionare sau întreţinere care se deplasează pe aleile ocazional carosabile ale incintei.

Art. 9 – Parcarea/gararea autovehiculelor

Pentru **subzona P**: parcajele se vor dispune în afara spaţiului verde şi circulaţiilor publice. Suprafaţa parcajelor va fi calculată conform normelor şi normativelor specifice şi, după caz, de capacitatea clădirilor proiectate. În cazul în care, pentru construcţiile proiectate sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare normele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. În zona de acces vor fi prevăzute parcări amenajate pentru biciclete.

Pentru **subzona S**: conform normelor şi normativelor specifice funcţiunii propuse (a se vedea **Anexa III** la prezentul *Regulament*). Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive va fi prevăzut câte 1 loc de parcare la 30 de persoane (pentru personal, public şi sportivi), la care se adaugă 1 loc de parcare pentru autocare.

Art. 10 - Înălţimea maximă a construcţiilor

Pentru toate construcţiile şi amenajările se stabileşte un regim de construire maxim P+1E.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Se vor aplica prescripţiile stabilite în cap. I.6.3.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**

Construcţiile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare. Branşamentele vor fi realizate îngropat.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**

Subzona P – se recomandă folosirea preponderentă a speciilor locale, adaptate condiţiilor climatice din zonă, atât din considerente economice, cât şi ecologice. Studierea modului de amenajare peisagistică se va face prin proiecte de specialitate.

Subzona S – spaţiile verzi şi plantate vor ocupa minimum 30% din suprafaţa incintei şi vor face obiectul unor studii de specialitate. Se recomandă, de asemenea, folosirea preponderentă a speciilor locale.

Art. 14 - **Împrejmuiri**

Subzona P – se recomandă ca scuarurile, pastilele verzi şi plantaţiile de aliniament (fâşiile verzi) să fie lăsate neîmprejmuite, dar delimitate prin borduri care să împiedice scurgerea pământului, sau cel mult împrejmuite cu parapeţi de maximum 0,60 m înălţime, iar în cazul parcurilor (grădinilor) publice să se realizeze cel mult o împrejmuire transparentă (plasă sau garduri metalice) dublată cu gard viu, cu soclu de maximum 0,60 m. Împrejmuirile către parcelele învecinate pot fi opace şi de maximum 2,20 m înălţime.

Subzona S – după caz, împrejmuirile vor avea minimum 1,80 m înălţime, din care un soclu opac de maximum 0,60 m şi o parte transparentă realizată din metal sau lemn, dublate cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăţi pot fi opace şi de maximum 2,20 m înălţime.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI**

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100)

Subzona P: POT_{max} = 10% (inclusiv suprafeţele aferente circulaţiilor)

Subzona S: POT max se stabileşte prin documentaţia de urbanism aprobată conform legii, cu încadrarea în următoarele valori:

- 50% pentru construcţii şi amenajări
- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje
- 30% pentru spaţiile verzi

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

(CUT_{max} – ADC/S_{teren})

Subzona P: CUT_{max} = 0,2

Subzona S: CUT_{max} = 1,0

*

15. ZF15 - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - (TDS)

TDS - ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

- **GENERALITĂŢI**

Zonă cu destinație specială reprezintă arealul aflat în proprietatea/administrarea instituțiile din cadrul SNAOPSN. Este acronimul pentru Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională din România. Acesta reprezintă ansamblul de instituții, forțe și resurse (MApN, MAI, SRI, SIE, STS, SPP) care asigură securitatea statului, ordinea publică și apărarea.

Emiterea autorizaţiilor de construire se face cu respectarea legislaţiei în vigoare şi a normelor specifice, respectiv Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, Legea nr. 73/1995 privind pregătirea economiei naţionale şi a teritoriului pentru apărare, precum şi Legea apărării naţionale a României nr. 45/1994, potrivit cărora lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desfiinţare a obiectivelor cu caracter militar, respectiv cele cuprinse în programele de investiţii ale MApN, MI, MJ, SRI, SIE, STS şi SPP se autorizează de către fiecare din aceste instituţii, cu respectarea prevederilor prezentei documentaţii.

Regulile de construire (regim de înălțime, coeficienți urbanistici — CUT, POT, retrageri, servituţi, utilități, infrastructură etc.) sunt stabilite prin regulamentul local de urbanism.

- **UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

Art. 1 – Utilizări permise

Construcţii şi amenajări specifice zonei cu destinaţie specială, locuinţe de serviciu, servicii aferente funcţiunii de bază.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiţionări

În condiţiile legislaţiei în vigoare, cu respectarea avizelor Ministerului de Interne, alte organisme centrale şi locale conform legii.

Art. 3 - Utilizări interzise

Potrivit reglementărilor specifice.

- **CONDIŢII SPECIFICE DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Se va păstra parcelarea existentă. Reparcelarea se poate face numai în baza unei documentaţii de urbanism aprobate conform legii.

Art. 5 - Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

Se vor respecta retragerile stabilite, conform profilurilor stradale – planşa *Reglementări*.

Art. 6 - Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Pentru construcţiile noi, se vor respecta retrageri minime de 5,00 m faţă de limita posterioară a parcelei şi de 2,00 m faţă de limitele laterale.

Art. 7 - **Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă**

Potrivit reglementărilor specifice.

Art. 8 - **Accese şi circulaţii**
Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică.

Art. 9 – **Parcarea/gararea autovehiculelor**
Potrivit reglementărilor specifice.

Art. 10 - **Înălţimea maximă a construcţiilor**
Regimul maxim de înălţime este P+2E.

În zona de protecţie a monumentelor istorice se instituie interdicţia de depăşire a înălţimii la cornişă şi la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - **Aspectul exterior al clădirilor**
Potrivit reglementărilor specifice. Se recomandă volumetrii simple, în concordanţă cu funcţiunea şi cu respectarea vecinătăţilor.

Se interzic imitaţiile stilistice, imitaţiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianţă ş.a.).

Art. 12 - **Condiţii de echipare edilitară**
Construcţiile noi se vor racorda la reţelele tehnico-edilitare. Până la realizarea acestora, utilităţile se vor asigura în sistem local, cu avizul Agenţiei de Protecţie a Mediului şi al Agenţiei Naţioanle Apele Române, urmând ca beneficiarul să se branşeze ulterior pe cheltuiala proprie.

Art. 13 - **Spaţii verzi şi plantate**
Suprafaţa aferentă spaţiilor verzi şi plantate va fi minimum 20% din suprafaţa totală a incintei.

Spaţiile libere de construcţii sau amenajări vor fi înierbate şi plantate cu arbori.

Art. 14 - **Împrejmuiri**
Se recomandă ca împrejmuirea să se facă spre stradă cu un gard transparent, cu înălţimea cuprinsă între 1,80 și 2,20 m, din care un soclu opac de 0,60 m, dublat spre interiorul parcelei la 2,00 m cu o împrejmuire opacă, între cele două garduri fiind plantată vegetaţie medie şi înaltă.

- **OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI**

Art. 15 - **Procent maxim de Ocupare a Terenului**

(POT_{max} – AC/S_{teren} x 100), POT_{max} **=** 50%

Art. 16 - **Coeficient maxim de Utilizare a Terenului**

CUT_{max} – ADC/S_{teren}, CUT_{max} = 1,50

NOTĂ:
Pentru alte regulile de construire (regim de înălţime, coeficienți urbanistici — CUT, POT, retrageri, servituţi, utilități, infrastructură etc.) vor fi stabilite prin PUZ.

În toate cazurile de construire se vor solicita și se vor respecta condiţiile impuse de studiile geotehnice pentru fiecare lucrare în parte.

*

16. ZF16 - ZONĂ EXPLOATARE RESURSE NATURALE - (TERN)

În comuna Izvoarele jud. Olt, nu există dovezi că ar fi delimitată urbanistic o „zonă de exploatare a resurselor naturale

Reglementari conform legislației naționale a resurselor naturale, Dacă există sau daca va exista activități de acest tip, ele sunt cel mai probabil punctuale și în extravilan, nu organizate ca zonă funcțională distinctă.:

Petrol și gaze naturale
Zone de exploatare petrol și gaze naturale - Legea Petrolului nr. 238/2004 (actualizată prin OUG 27/2020 și altele), Autoritatea Națională pentru Resurse Minerale (ANRM)

Cărbuni, minereuri, roci utile
Zone de exploatare resurse minerale (cărbune, minereuri, sare, nisip, roci utile, etc.) - Legea Minelor nr. 85/2003 (actualizată și republicată), Autoritatea Națională pentru Resurse Minerale (ANRM)

Agregate minerale
Zone de exploatare resurse de apă (captări, utilizări industriale, hidroenergetice, etc.) - Legea Apelor nr. 107/1996 (actualizată și republicată), Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor și instituțiile subordonate (Administrația Națională Apele Române și Regia Națională a Pădurilor - Romsilva)

Ocolul silvic
Zone de exploatare forestieră (păduri, vegetație forestieră, produse lemnoase) - Codul Silvic - Legea nr. 46/2008 (actualizat și republicat), Ministerul Mediului

Surse de energie alternative
Tipuri principale:

Energie solară (panouri fotovoltaice)

Energie eoliană (parcuri eoliene)

Energie din biomasă și biogaz

Legislație generală - Legea nr. 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie (republicată și actualizată).

Energie electrică și racordare - Legea energiei electrice și gazelor naturale nr. 123/2012, republicată și actualizată (reglementează piața și racordarea la rețea).

Biomasă și biocombustibili - Legea nr. 181/2020 privind gestionarea deșeurilor nepericuloase compostabile; HG nr. 935/2011 privind promovarea utilizării biocombustibililor și biolichidelor.

Resurse turistice: cadrului natural pădurea, accesul la malul Oltului, precum și elementele de patrimoniu antropic, mai exact monumente istorice clasate în LMI și siturile arheologice identificate.

Din această categorie fac parte resursele naturale descrise în cadrul Memoriului General aferent PUG, Prin prisma diversificării resurselor sale naturale, sectorul turistic specific acestei regiuni prezintă un potențial de creștere economică

Punerea în valore zonelor cu potenţial turistic, prin promovarea şi dezvoltarea activităţii de turism şi servicii, prin punerea în valoare a cadrului natural fără afectarea acestuia.

Se poate autoriza exploatarea de nisip, pietriș, argilă, etc.de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale, cu condiția respectării normelor de protecţie sanitară şi condiţiile stabilite prin avizul de mediu.

17. ZF17 - ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE - (TN)

În comuna Izvoarele (Olt) există terenuri neproductive, dar ele sunt în general dispersate, mai ales în extravilan, evidențiate ca categorie de teren, nu ca zonă urbanistică separată clar delimitată în PUG.

- **GENERALITĂŢI**

Terenurile neproductive sunt localizate la marginea satului, în jurul drumurilor și căilor de acces, în zone părăsite sau degradate, dar reprezintă o proporție redusă din totalul comunei, majoritatea suprafețelor sunt agricole productive.

Conform nomenclaturilor utilizate în planurile urbanistice (PUG / PUZ), **terenurile neproductive** se referă la:

- Zone situate în **extravilan**, care nu sunt folosite pentru agricultură activă sau amenajări productive
- Porțiuni degradate, neutilizate, poate cu probleme de mediu sau amplasate pe malurile cursurilor de apă
- Terenuri supuse restricțiilor de construire datorită riscurilor naturale, infrastructurii existente sau altele

Acestea sunt explicit marcate în legendă în planuri ca **„TERENURI NEPRODUCTIVE ÎN EXTRAVILAN”**, separate de zone agricole productive sau rezidențiale. Ele pot necesita intervenții de refuncționalizare sau reconversie urbanistică.

Zone degradate sau afectate de restricții de construire
Terenuri situate în zone cu risc de alunecare, inundații sau apropiere de infrastructuri tehnico-edilitare, unde operează interdicții temporare sau permanente pentru construcții — acestea sunt considerate tot terenuri neproductive din perspectiva dezvoltării urbane.

Terenuri neproductive/degradate aflate în zona extravilanului la limata cu intravilanul existent, conform planșei de *Încadrare în Teritoriu*.

Conform Art. 1. din Ordonața nr. 81/25.08.1998, Sunt supuse prevederilor terenurile degradate, inapte pentru folosinţe agricole, precum şi terenurile neproductive, indiferent de forma de proprietate, care pot fi ameliorate prin lucrări de împădurire, în vederea protejării solului, refacerii echilibrului hidrologic şi îmbunătăţirii condiţiilor de mediu.

Sunt considerate terenuri degradate, conform legii, terenurile care, prin eroziune, poluare sau acţiunea distructivă a unor factori antropici, şi-au pierdut capacitatea de producţie vegetală, şi anume:

a) terenurile cu eroziune de suprafaţă foarte puternică şi excesivă;

b) terenurile cu eroziune de adâncime - ogaşe, ravene, torenţi;

c) terenurile afectate de alunecări active, prăbuşiri, surpări şi scurgeri noroioase;

d) terenurile nisipoase expuse erodării de către vânt sau apă;

e) terenurile cu aglomerări de pietriş, bolovăniş, grohotiş, stâncării şi depozite de aluviuni torenţiale;

f) terenurile cu exces permanent de umiditate;

g) terenurile sărăturate sau acide;

h) terenurile poluate cu substanţe chimice, petroliere sau noxe;

i) terenurile ocupate cu halde miniere, deşeuri industriale sau menajere, gropi de împrumut, etc.;

j) terenuri cu biocenoze afectate sau distruse.

Regimul juridic al terenurilor degradate/neproductive

a) terenurile degradate proprietate publică a statului;

b) terenurile degradate proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale (comune, oraşe şi municipii);

c) terenurile degradate proprietate privată.

La nivelul comunei, terenurilor degradate/neproductive sunt cele aflate în zonele mlăștinoase și sunt reglementate în capitul nr. 1 din prezentul RLU.

- **UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

Art. 1 – Utilizări permise
Curățirea terenurilor de pietriș și plantele neproductive și implementarea unei măsuri pentru refacerea fertilității solului, prin utilizarea îngrășămintelor naturale pentru refacerea potențialului de producție a terenului.

Clasificarea terenurilor neproductive prin **studiu pedologic și silvic**.

Plantarea de plante adaptate la condițiile nutritive existente în cadrul acestor terenuri.

Pentru terenurile amplasate în zone inundabile, se permite luarea de măsuri pentru eliminarea surselor de inundare (îndiguire), inclusiv lucrări de realizare a digurilor de protecție la inundații.

Pentru terenurile amplasate în zonele cu risc de alunecare a terenului, se permite efectuarea de lucrări pentru stabilizarea terenurilor supuse fenomenului de alunecare, pentru stabilizarea terenurilor supuse riscului de alunecare a terenului, prin plantarea și adaptarea la condițiile terenurilor.

Art. 2 - **Utilizări permise cu condiţionări**
Terenurile pot fi trecute în **fond forestier**, adică schimbată destinația din agricol în silvic. Acest lucru se face printr-un **act administrativ** emis de autorități (primărie, Direcția Silvică, Ministerul Mediului).

Prin autorizații speciale de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale, pot fi exploatate nisip, pietriș, argilă, etc.

Împădurirea terenurilor neproductive se face prin studii de specialitate, avizare, proiect tehnic, lucrări propriu-zise de plantare și întreținere, cu finanțare de la stat, UE sau din surse private.

Dacă terenul a fost inclus într-un program public de împădurire sau ameliorare, proprietarul **nu are voie să refuze lucrările** (se poate aplica chiar expropriere pentru utilitate publică).

Art. 3 - **Utilizări interzise**
Sunt interzise orice activități care pot conduce la o evoluție nefavorabilă a terenurilor neproductive/degradate; sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

Este interzisă construirea de clădiri, anexe, grajduri, locuințe fără autorizație și fără schimbarea oficială a categoriei de folosință.

Nu este permisă exploatarea prin excavații, depozitarea deșeurilor, arderea miriștilor sau folosirea substanțelor poluante care duc la **eroziune, sărăturare, poluare**.

Pe multe terenuri neproductive (de ex. nisipuri sau terenuri degradate), pășunatul animalelor este interzis pentru că accentuează degradarea și blochează posibilitatea de împădurire.

Depozitarea de deșeuri (menajere, industriale, agricole), deversarea de ape uzate sau arderea gunoaielor pe terenuri neproductive sunt interzise prin legea protecției mediului.

18. ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL TERITORIULUI (ALT)

În comuna nu există alte zone definite de specificul teritoriului administrativ UAT. Pentru orice solicitare a altor zone nedefinite în prezent la nivelul UAT, de exemplu obiective SEVESO, aceasta va respecta condițiile legislative din Art.13 al L 59/2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, "Autoritățile administrației publice responsabile cu amenajarea teritoriului și cu urbanismul, în colaborare cu autoritățile competente prevăzute la art. (6) alin. (2) se asigură că obiectivele de prevenire a accidentelor majore și de limitare a consecințelor unor astfel de accidente pentru sănătatea umană și pentru mediu sunt incluse în cadrul politicilor de amenajare a teritoriului sau al altor politici relevante.

Orice obiective nedefintive și nereglementate, solicitate ulterior aprobării prezentului RLU, se vor realiza printr-o documentaţie de urbanism PUZ, elaborată şi aprobată conform legii.

Documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobate fără avizele prevăzute de reglementările în vigoare sunt nule.

CRITERII OBIECTIVE DE EVALUARE A CONCORDANȚEI ASPECTULUI EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR CU FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

I. Criterii privind volumul și proporțiile

1. **Raportul înălțime–lățime** al clădirii corespunde tipologiei specifice funcțiunii (ex.: clădiri industriale – hale cu deschideri mari; clădiri rezidențiale – volume articulate; clădiri publice – gabarite mai ample).
2. **Numărul de niveluri** este justificat de funcțiune și se încadrează în tiparul obișnuit al clădirilor cu aceeași destinație.
3. **Modul de compunere volumetrică** (corpuri, retrageri, accente) reflectă uzanțele funcționale: acces, spații tehnice, zone de depozitare, spații de reprezentare.

II. Criterii privind fațadele

4. **Organizarea fațadei** (ritm ferestre, gol–plin, aliniamente) respectă funcțiunea dominantă:
   – ritm repetitiv pentru clădiri rezidențiale;
   – goluri ample pentru zone comerciale;
   – fațade simple și uniforme pentru funcțiuni industriale.
5. **Dimensiunile și poziționarea golurilor** sunt conforme cerințelor funcționale: iluminat, expunere comercială, acces tehnic etc.
6. **Raportul suprafață vitrată / suprafață opacă** este adecvat funcțiunii (ex.: procent mare de vitraj pentru birouri și comerț, procent redus pentru depozite și spații tehnice).

III. Criterii privind materialele și finisajele

7. **Materialele utilizate** corespund cerințelor funcționale și sunt adecvate tipologiei:
   – materiale ușoare, rezistente pentru spații industriale;
   – materiale calde, texturi fine pentru funcțiuni rezidențiale;
   – finisaje durabile și reprezentative pentru funcțiuni publice.
8. **Tratamentele de suprafață** (vopsitorii, tencuieli, placaje) se potrivesc cu intensitatea utilizării și cu imaginea caracteristică funcțiunii.
9. **Liniile, texturile și culorile** sunt coerente cu caracterul funcțional (ex.: scheme neutre pentru clădiri administrative, culori neutre pentru depozite, accente vizibile pentru clădiri cu acces public intens).

IV. Criterii privind accesul și organizarea funcțională vizibilă din exterior

10. **Poziționarea acceselor** (pietonale, carosabile, tehnice) respectă logica funcțională și este lizibilă pentru utilizator.
11. **Dimensiunea și tipologia acceselor** sunt conforme funcțiunii (rampe industriale, intrări largi pentru comerț, accese separate public–tehnic).
12. **Zonificarea exteriorului** (spații verzi, circulații, parcări, platforme tehnice) este în acord cu tipul de activitate.

V. Criterii privind echipamentele tehnice vizibile

13. **Elementele tehnice exterioare** (grile, centrale, instalații HVAC, rezervoare) sunt conforme funcțiunii și integrate vizual.
14. **Proporția elementelor tehnice** nu depășește, fără justificare funcțională, imaginea specifică tipului de clădire.

VI. Criterii privind caracterul și expresia arhitecturală

15. **Imaginea generală** a clădirii reflectă funcțiunea fără contradicții evidente (ex.: aspect rezidențial pe o clădire industrială sau invers).
16. **Elementele decorative** sunt utilizate doar în măsura în care servesc funcțiunii sau identității clădirii (ex.: minimal pentru industrial, mai elaborat pentru instituții culturale).
17. **Arhitectura este lizibilă**: un observator neutru poate identifica funcția principală a clădirii pe baza aspectului exterior.

VII. Criterii privind integrarea în context

18. **Clădirea se armonizează cu clădirile cu funcțiuni similare** din zonă, în ceea ce privește gabaritul, materialele și compoziția fațadelor.
19. **Diferențierea arhitecturală** este permisă doar dacă exprimă funcția și nu contravine coerenței urbanistice.
20. **Amenajările exterioare** (împrejmuiri, iluminat, mobilier urban) sunt adecvate funcțiunii dominante și coerente cu imaginea ansamblului.

MODALITĂȚI DE EVALUARE A IMPACTULUI CONSTRUCȚIILOR ASUPRA IMAGINII URBANE

I. Evaluarea vizuală directă

1. Analiza punctelor de percepție – evaluarea modului în care clădirea este văzută din spațiile publice (bulevarde, piețe, alei pietonale), din zone protejate sau de pe traseele majore de circulație.
2. Analiza coridoarelor vizuale – verificarea modului în care noua construcție afectează perspectivele existente asupra reperelor urbane, clădirilor de patrimoniu sau peisajelor.
3. Fotografiere comparativă înainte și după construirea obiectivului sau prin simulări grafice.

II. Evaluarea prin simulări și modelări

4. Modelare 3D / BIM / GIS pentru a simula amplasarea volumului în context și pentru a testa scenarii alternative (înălțimi, retrageri, orientări).
5. Randări și fotomontaje calibrate care arată integrarea vizuală a clădirii pe timp de zi și noapte.
6. Analize de umbrire și iluminare pentru a determina efectele vizuale și de confort asupra vecinătăților.

III. Evaluarea morfologică

7. Compatibilitatea cu morfologia existentă: aliniamente, înălțimi, ritm de fațadă, proporții.
8. Gradul de continuitate urbană: dacă noua construcție completează frontul stradal sau îl fragmentează.
9. Raportul dintre gabaritul propus și țesutul urban: tipul de volum (compact, fragmentat, masiv, subdimensionat).

IV. Evaluarea prin criterii arhitecturale

10. Coerența stilistică în raport cu zona (fără a impune uniformizare, ci compatibilitate).
11. Calitatea materialelor și finisajelor și impactul lor vizual la diferite distanțe de percepție.
12. Armonizarea culorilor și texturilor cu paleta dominantă a cartierului.
13. Gradul de lizibilitate arhitecturală: dacă imaginea transmite corect funcția și statutul clădirii.

V. Evaluarea relației cu patrimoniul construit

14. Analiza impactului asupra monumentelor istorice: dominante vizuale, axe compoziționale, zone de protecție.
15. Testarea compatibilității volumetrice cu clădiri valoroase din proximitate.
16. Analiza efectului de competiție vizuală între noua clădire și reperele istorice.

VI. Evaluarea integrării funcționale în spațiul public

17. Calitatea parterului (funcțiuni active, transparență, accesibilitate) și influența asupra vieții stradale.
18. Gradul de permeabilitate vizuală între domeniul public și domeniul privat.
19. Impactul asupra mobilității urbane (fluxuri pietonale, spații de staționare, accesibilitate).

VII. Evaluarea prin indicatori cantitativi și calitativi

20. Verificarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, H_{max}, retrageri) și efectul lor vizual asupra cartierului.
21. Analiza densității construite și a modificărilor percepute ale „greutății vizuale” a zonei.
22. Evaluarea gradului de acoperire a terenului cu vegetație / spații libere și consecințele asupra imaginii urbane.

VIII. Evaluarea impactului nocturn

23. Analiza iluminatului arhitectural: intensitate, direcție, culori, efecte asupra reperelor urbane și asupra vecinilor.
24. Evaluarea poluării luminoase și a potențialului disconfort vizual.

IX. Evaluarea participativă

25. Consultarea comunității (chestionare, prezentări publice, dezbateri) pentru a identifica percepția colectivă asupra imaginii urbane.
26. Analiza comparativă cu exemple locale considerate reușite sau nereușite de către comunitate.

X. Evaluarea pe baza scenariilor de evoluție

27. Analiza imaginii urbane la 5–10 ani: integrarea în dezvoltările viitoare ale zonei.
28. Testarea scenariilor alternative de volumetrie și materialitate pentru minimizarea impactului negativ.
29. Monitorizarea periodică după finalizare, pentru a observa modul real în care clădirea afectează percepția zonei.

***NOTĂ*:** criteriile obiective și modalitățile de evaluare a impactului asupra imaginii urbane au caracter general și se aplică tuturor zonelor existente pe teritoriul comunei. În ceea ce privește prescripțiile specifice fiecărei zone în parte, exemplele negative ce trebuie evitate/prevenite, precum și exemplele adecvate pentru fiecare funcțiune în parte, în evaluarea noilor investiții propuse, se va consulta secțiunea specifică fiecărei zone/unități teritoriale de referință în parte.

*

Terenurile agricole din teritoriul administrativ şi se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor şi amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru functiunile şi în conditiile stabilite prin lege)

- UTILIZĂRI ADMISE:
  - Realizarea activităților agricole
  - Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;
  - construirea anexe gospodăresti si ale exploatațiilor agricole, a caror suprafața nu va depasi 100 mp. (L. 119/2005)
  - Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri agricole în extravilan este posibilă pentru anumite funcţiuni, în condiţiile legii (RGU, Art. 3). La emiterea autorizaţiei de construire, autoritatea publică locală va urmări gruparea suprafeţelor de teren pentru construire, pentru a evita prejudicierea terenurilor de calitate şi a activităţilor agricole.
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

Pentru amplasarea fermelor şi exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază avizaului de organe specializate în protectia mediului şi sănătate publică

- UTILIZĂRI INTERZISE

Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I şi II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătătiri funciare precum şi plantate cu vii şi livezi

Totodată, în aplicarea prevederilor Legii nr. 17/2014, privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole în extravilan, se va solicita avizul DJC pentru zonele cu potenţial archeologic.

În vederea aprobării acestei documentaţii este necesară obţinerea avizelor legale prevăzute de Legea nr.350/2001 a amenajării teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare.

ÎNTOCMIT

PROIECTANT GENERAL:
TEA INVEST S.R.L.
MUN. SLATINA, STR. Basarabilor, nr.91, jud. Olt
Pin D-na Barbulescu Andra Loredana

COORDONATOR P.U.G
Mohammad Al-Bashtawi,
arhitect urbanist atestat RUR - Expert RUR.