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

PLAN URBANISTIC GENERAL
P.U.G. – COMUNA VÂLCĂNEȘTI
JUDEŢ PRAHOVA

R. L. U.
Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Vâlcănești

Beneficiar : **Comuna Vâlcănești, Judeţ Prahova**

Proiect nr. : **4430/11.06.2024**

2024 - 2026

CUPRINS :

Titlul I - GENERALITĂŢI
Capitolul 1 - Baza legală
Capitolul 2 - Rolul Regulamentului local
Capitolul 3 - Mod de aplicare
Capitolul 4 - Derogări
Capitolul 5 - Diviziunea terenului în zone şi subzone funcţionale
Capitolul 6 - Structura Regulamentului local

Titlul II - REGLEMENTĂRI COMUNE
Capitolul 1 - Protejarea patrimoniului cultural naţional: monumente istorice si situri arheologice
Capitolul 2 - Zone de siguranţă si de protecţie
Capitolul 3 - Zone cu risc geotehnic
Capitolul 4 - Căi de comunicaţie
Capitolul 5 - Parcarea autovehiculelor
Capitolul 6 – Parcelarea

Titlul III - REGLEMENTĂRI SPECIFICE
Capitolul 1 – ZONA CENTRALĂ
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 2 - ZONA DE LOCUIT
LOCUINŢE DE TIP RURAL cu regim de înălţime redus CU ANEXE GOSPODĂREŞTI SI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCŢIA AGRICOLĂ
FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (Servicii, instituţii publice, comerţ , dotări publice de mică capacitate)
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 3 - ZONA INSTITUŢIILOR PUBLICE ŞI SERVICIILOR
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 4 - ZONA ACTIVITĂŢILOR LEGATE DE CULTE
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 5 - ZONA MIXTĂ
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 6 - ZONA SERVICII ÎN AMENAJĂRI BALNEO, TURISM, AGREMENT, COMERȚ
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolu 7 - ZONA DE UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DE PRODUCŢIE
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 8 - ZONA SPAŢIILOR VERZI
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 9 - ZONA UNITĂŢILOR AGRO- ZOOTEHNICE
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 10 - ZONA TRANSPORTURILOR
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 11 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 12 - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 13 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 14 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILAN
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 15 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 16 - ZONA TERENURILOR FORESTIERE DIN EXTRAVILAN
GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ
SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Titlul I GENERALITĂŢI

Comuna Vâlcăneşti se află în centrul Judeţului Prahova, pe Valea Râului Cosmina, în zona cursului său mediu.

Din punct de vedere geografic, Vâlcăneştiul este situat în marea unitate de relief a Subcarpaţilor de curbură şi anume Subcarpaţii dintre Vărbilău şi Mislea.

Localitatea se află într-o regiune depresionară cunoscută sub numele de ,,chiuveta Vâlcăneşti – Trestioara" şi este limitată de marile unităţi fizico- geografice astfel:

- Spre nord, grupa muntoasă a Grohotişului, care ocupă spaţiul dintre văile Doftanei şi Teleajenului;
- la est , Valea Teleajenului şi Vărbilău;
- La Vest, Valea Prahovei (V.Doftanei) şi Valea Mislea;
- La Sud, depresiunea este deschisă şi ajunge până în câmpia înaltă a Ploieştiului.

Comuna se află la 30 km distanţă de municipiul Ploieşti, la 30 km distanţă de municipiul Câmpina şi la 21 km distanţă de localitatea Vălenii de Munte, fiind traversată de drumul judeţean DJ 218 şi are următorii vecini:

- la nord: Comuna Cosminele şi Comuna Vărbilău;
- la est : Comuna Dumbrăveşti;
- la sud : Comuna Dumbrăveşti şi comuna Cocărăştii Misli;
- la vest : Comuna Scorţeni.

Are o suprafaţă administrativă de aproximativ 2 837,76 ha

1. DOMENIU DE APLICARE – Baza legală .

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

1.2. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele teritoriului administrativ al comunei Vâlcăneşti.

Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, materiale şi culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

1.3. Intravilanul propus conform planşei de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic General va fi inregistrat la Oficiul Judeţean de Cadastru şi Publicitate imobiliara Prahova.

Suprafaţa intravilanului Comunei Vâlcăneşti la data elaborării PUG-ului este de 391,47 ha, iar suprafaţa intravilanului propus prin prezenta documentaţie PUG este de 368,28 ha.

1.4. Zonificarea funcţională a Comunei Vâlcăneşti este cuprinsă în Planşa de REGLEMENTARI a PUG-ului, în funcţie de categoriile de activităţi pe care le cuprinde localitatea şi de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări se stabilesc condiţiile de amplasare şi conformare ale construcţiilor în cadrul acestor zone funcţionale.

2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL - CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAŢII

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

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

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

2.4. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configuraţia cadrului construit actual al comunei şi care îşi păstrează şi în prezent valabilitatea prin comparaţie cu regulamentele actuale din diferite alte localităţi .

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

3. MOD DE APLICARE.

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

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

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

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum şi în conţinutul regulamentului.

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

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

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

4.1. Prin derogare se înţelege modificarea condiţiilor de construire: funcţiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, distanţe minime faţă de limitele parcelei, POT, CUT, regimul de aliniere în conformitate cu art. 32.din Legea 350/2001 reactualizată.

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

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

În cazul în care, prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism, se solicită o modificare de la prevederile aprobate pentru zona respectivă sau dacă condiţiile specifice ale

amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin Certificatul de urbanism:
- să respingă cererea în mod justificat;
- să condiţioneze autorizarea investiţiei propuse de elaborarea şi aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal, în condiţiile prezentei legi 350/2001 republicată;
- să condiţioneze autorizarea investiţiei propuse de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat şi finanţat prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de iniţiere a documentaţiei de urbanism, întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul-şef/urbanistul-şef al judeţului, oraşului după consultarea prealabilă a comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism de la nivelul judeţului, şi aprobat, după caz, conform competenţei:
- de primarul localităţii;
- de preşedintele consiliului judeţean, cu avizul prealabil al primarilor localităţilor interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puţin două unităţi administrativ-teritoriale şi în cazurile prevăzute în lege;
- să condiţioneze autorizarea investiţiei propuse de elaborarea şi aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
- să permită întocmirea documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, fără condiţia elaborării unei documentaţii de urbanism, în situaţia construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au acelaşi regim de înălţime cu cel solicitat, prin racordarea la fronturile existente.

4.3. Modalităţile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:
- modificarea distanţelor faţă de limitele laterale si posterioare ale parcelei, sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu -
- modificarile uneia dintre conditiile stipulate in PUG privind functiunile admise, regimul de construire, înaltimea maximă admisă, CUT şi P.O.T. si retragerile cădirilor faţă de aliniament, este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate şi aprobate conform Legii.
- Modificarea Coeficientului de Utilizare a terenului CUT propus de noua reglementare nu-l va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20 % o singură dată (Art. 32, pct 7 din Legea 350/2001 actualizată).

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE.

5.1. Definirea unei anumite zone este determinată de trei parametri:
(1) funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;
(2) regimul de construire (continuu, discontinuu), ocuparea terenului ,gradul de utilizare al terenului
(3) înălţimea maximă admisă.
5.2. Simbolurile ce exprimă regimul de înălţime precizat în cuprinsul Regulamentului (de exemplu P+1E, 2E) nu cuprind si nivelul eventualelor mansarde, cu condiţia ca acestea să fie executate exclusiv în spaţiul podului, conform „Normativului de siguranţă la foc" (Indicativ P 118/1 / 2025 si „Normativului pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit" (NP 064-02).
5.3. Suprafaţa mansardei se ia în calcul la stabilirea indicilor urbanistici POT si CUT.
5.4. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone:

ZC - ZONA CENTRALĂ şi alte Zone cu funcţiuni complexe de interes public (Primăria Vâlcăneşti; Poliţia; Cabinet medical, Farmacie, Centru cultural, Monumentul eroilor, Magazine mixte şi locuinţe individuale).

L - ZONĂ DE LOCUIT ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE Locuinţe individuale pe lot cu regim redus de înălţime max. P+1E (2E) de tip rural cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate

pentru producţia agricolă; funcţiuni complementare locuirii cu regim maxim de înălţime P+2E+M.

Lia - subzona locuinţelor individuale de tip rural cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate pentru producţia agricolă şi a funcţiunilor complementare locuirii (servicii , Instituţii publice, dotări publice de mică capacitate , agroturism, etc.), regim de înălţime max. P+2E pentru locuinţe şi P+2E+M pentru funcţiuni complementare locuirii.

Lib - subzona locuinţelor individuale de tip rural cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate pentru producţia agricolă situată în interiorul zonei de siguranţă şi de protecţie – regim de înălţime max. S+P+M;

Funcţiunile complementare locuirii se înscriu în următoarele categorii: servicii publice şi private; ateliere de meşteşuguri; conversii şi extinderi pentru funcţiuni publice de interes local şi pentru funcţiuni de interes general ca funcţiuni terţiare superioare, respectiv: creşă; grădiniţă; afterschool, şcoală de vacanţă, edificii de cult, în limita unei suprafeţe construite de max.150 mp; unitati comerciale compatibile şi de alimentatie publică de dimensiuni reduse max. 150 mp, cu condiţia să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante şi să nu aibă program prelungit peste orele 22,00, cu condiţia ca funcţiunea să nu stânjenească vecinătăţile şi să nu afecteze vegetaţia existentă în curţi; spaţii pentru comercializarea produselor meşteşugăreşti; servicii profesionale şi mici activităţi de producţie nepoluante ce nu produc zgomot, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 100 mp ADC **(Lib)** şi 200 mp ADC **(Lia)**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie; staţii de întreţinere, servisare şi spălătorii auto de capacitate redusă, max. 3 maşini – numai dacă sunt amplasate în frontul secund şi păstrează o distanţă faţă de vecinătăţi de min. 15 m; anexe gospodăreşti obligatoriu retrase de la aliniament

IS - ZONA INSTITUŢIILOR PUBLICE ŞI SERVICIILOR ;
ISi Institutii publice - invatamant
ISs institutii publice pentru sanatete
ISa Institutii publice – administratie
ISc Institutii pentru servicii si comert

Isr - ZONA ACTIVITĂŢILOR LEGATE DE CULTE ;

M – ZONA MIXTĂ (turism, agrement, locuinţe, servicii complementare locuirii)

BT – ZONĂ DESTINATĂ SERVICIILOR ÎN AMENAJĂRI BALNEO – TURISM, AGREMENT, COMERŢ

ID - ZONA UNITĂŢILOR DE PRODUCŢIE;
V - ZONA SPAŢIILOR VERZI

V1- Spaţii verzi publice cu acces nelimitat (Parcuri, grădini, fâşii plantate publice, amenajări sportive publice - teren de sport, stadion, agrement);

V2 - Spaţii verzi – perdele de protecţie : protecţia cursurilor de apă şi a zonelor umede, culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică , plantaţii - perdele de protecţie.

A - ZONA UNITĂŢI AGRO- ZOOTEHNICE

Cc - ZONA TRANSPORTURILOR
Ccd - Rutiere

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
G1 - Construcţii şi amenajări pentru GC ;

G2 - Cimitire

TE - ZONA ECHIPĂRII EDILITARE
- Construcţii şi amenajări pentru echiparea edilitară;
- Reţele edilitare

DS - ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

TAI - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILAN

TAE - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

TFE- ZONA TERENURILOR FORESTIERE DIN EXTRAVILAN

6. STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL

6.1. Regulamentul local de urbanism fiind un document opozabil în justiţie, structura acestuia urmează uzanţele în acest domeniu, ţinându-se seama de faptul că:
- prevederile trebuie să fie simplu si clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită;
- nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o zonă sau subzonă la alta, chiar dacă apar unele repetări;
- în cazul unor situaţii insuficient de clare, documentul scris prevalează asupra celui grafic.

6.2. Prevederile Regulamentului sunt adaptate situaţiei de tranziţie în care îsi fac simţită prezenţa noi tipuri de grupări de funcţiuni, fapt pentru care s-a adoptat un grad de flexibilitate care să permita dezvoltarea acestora.
- În cazul unor particularităţi evidente, unele dintre prevederile acestui Regulament prevalează faţă de prevederile Regulamentului general de urbanism (RGU) (ex: prevederile privind zonele protejate).

6.3. Fiecare dintre zonele si subzonele funcţionale fac obiectul unor prevederi organizate potrivit următorului conţinut:

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

ARTICOLUL 8- CIRCULAŢII SI ACCESE

ARTICOLUL 9- STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10- ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 12- CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13- SPAŢII LIBERE SI SPAŢII PLANTATE

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

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

ARTICOLUL 16- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SECŢIUNEA II REGLEMENTĂRI COMUNE

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Pe teritoriul comunei Vâlcăneşti nu există instituite zone construite protejate şi nici monumente istorice şi de arhitectură înscrise în LMI 2015.

La nivelul lui 2010, în documentaţia PUG-lui actual au fost identificate câteva clădiri cu valoare arhitecturală, dintre care au fost selectate 4 edificii cu potenţial de clasare ca şi monumente: 3 poziţii în Satul Vâlcăneşti şi o poziţie în satul Trestioara (clădiri cu un singur modul compoziţional, prispă deschisă pe faţada principală, influenţe curent neoclasic).

Au rămas la modul de propunere, neconcretizându-se iniţierea unui proiect pentru punerea în valoare a clădirilor reperate; între timp unele din aceste clădiri s-au depreciat considerabil.

T SP – ZONE DE SIGURANŢĂ SI DE PROTECŢIE

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

ART. 2

Normele de igienă şi sănătate publică sunt obligatorii, potrivit legii, pentru toate unităţile din sistemul public şi privat, precum şi pentru întreaga populaţie.

(2) La zonificarea funcţională a localităţilor se va avea în vedere: separarea funcţiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcţionale, evitarea incompatibilităţilor funcţionale în zonele destinate locuirii şi funcţiunilor complementare ale acestora.

ART. 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 şi 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate.

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

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

Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale (zone cu terenuri inundabile, zone cu risc de instabilitate, zone cu terenuri supuse eroziunii apelor, zone cu terenuri supuse alunecărilor de teren), cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

ART. 4

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

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare;

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

c) spaţii amenajate pentru gararea şi parcarea autovehiculelor populaţiei din zona respectivă, situate la distanţe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spaţii este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum şi realizarea activităţilor de reparaţii şi întreţinere auto.

ART. 5

(1) Unităţile cu capacitate mică de producţie, comerciale şi de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activităţii acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populaţie prin producerea de zgomot vibraţii, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

(2) Unităţile menţionate la alin. (1) se amplasează la o distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor.

(3) Distanţa minimă specificată la alin. (2) se măsoară între faţada locuinţei şi perimetrul unităţii.

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităţilor menţionate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariţiei de riscuri pentru sănătatea populaţiei din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanţii emişi, respectiv compuşi chimici, fizici şi/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinaţiei funcţionale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariţiei de riscuri pentru sănătatea populaţiei din zona locuită."

"Art. 11 (1) Distanţele minime de protecţie sanitară între teritoriile protejate şi perimetrul unităţilor care produc disconfort şi riscuri asupra sănătăţii populaţiei sunt următoarele:

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

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

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

(3) Pentru obiective care nu se regăsesc în art.11, alin. (1) şi activităţi care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiştii direcţiilor de sănătate publică judeţene vor evalua dacă funcţionarea acestora implică riscuri asupra sănătăţii publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcţionare şi, în caz afirmativ, vor recomanda operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătăţii."

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

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

ART. 14

(1) Pentru unităţile sanitare cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activităţii lor, necesită condiţii optime de igienă şi confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecţie sanitară faţă de locuinţe, arterele de circulaţie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populaţiei.

Fac excepţie unităţile cărora le este asigurată o zonă de protecţie de minimum 50 m faţă de locuinţe, artere de circulaţie cu trafic intens.

(2) Unităţilor sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de diagnostic, centrelor multifuncţionale, ambulatoriilor de specialitate, creşelor, grădiniţelor, şcolilor li se asigură o zonă de protecţie sanitară faţă de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m."

ART. 15

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

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

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

(4) În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătăţii se pot stabili distanţe de protecţie sanitară mai mari decât cele specificate în prezentul ordin, în funcţie de specificul fiecărei unităţi administrativ-teritoriale."

Ratele de conversie a animalelor în unităţi vită mare («UVM»)

ART. 23

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

(2) Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate şi construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, să fie protejate contra şiroirilor de ape şi împotriva inundaţiilor. Zona de extracţie trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public şi al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea băltirii apei în sezoanele cu precipitaţii atmosferice."

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

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

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

ART. 27

(2) Fântâna trebuie amplasată şi construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare şi să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânilor publice şi a fântânilor individuale se face cu respectarea distanţei de cel puţin 10 m radial faţă de orice sursă posibilă de poluare: grajd, coteţe, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine şi trebuie să se facă astfel încât să nu afecteze sănătatea populaţiei şi mediul. Pentru depozitele de deşeuri municipale/industriale se vor respecta distanţele minime conform art. 11 alin. (1). Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereţii fântânii trebuie astfel amenajaţi încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiţi din material rezistent şi impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereţii fântânii trebuie prevăzuţi cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălţime de 70-100 cm deasupra solului şi 60 cm sub nivelul acestuia Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente şi impermeabile, iar articularea cu pereţii fântânii trebuie făcută în mod etanş. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiş care să o protejeze împotriva precipitaţiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecţie de 1,5m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltraţiilor şi împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor."

ART. 28

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

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

(3) La proiectarea staţiilor de epurare se va face şi studiul de impact asupra sănătăţii publice, în situaţia în care vor fi amplasate în intravilanul localităţii şi nu se respectă distanţa minimă de protecţie sanitară prevăzută la art. 11 alin. (1).

ART. 34

Îndepărtarea apelor uzate menajere şi fecaloid-menajere provenite de la locuinţele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate şi executate conform normelor în vigoare şi amplasate la cel puţin 10 m faţă de cea mai apropiată locuinţă; instalaţiile se întreţin în bună stare de funcţionare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată staţie de epurare a apelor uzate.

ART. 45

Sistemul individual de îndepărtare şi neutralizare a deşeurilor menajere este permis numai în localităţi rurale, cu condiţia prevenirii dezvoltării insectelor şi rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de deşeuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă şi să fie la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor.

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecţie pe baza normelor sanitare se face numai pe baza si în conformitate cu avizul autorităţii de sănătate publică.

Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea si executarea construcţiilor de locuinţe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinaţiei construcţiilor sau instalaţiilor, cât si pentru PUZ-urile necesare conform reglementărilor aprobate.

Se instituie perimetre de protecţie hidro-geologică si zone de protecţie sanitară (cu regim sever si de restricţie) la sursele si instalaţiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente si propuse (foraje, rezervoare, aducţiuni, instalaţii de tratare, reţele de distribuţie).

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

Principiile de dimensionare a zonelor de protecţie au la bază aplicarea selectivă a criteriilor de dimensionare, în funcţie de condiţiile specifice fiecărei captări, astfel încât suprafeţele delimitate să asigure protecţia corespunzătoare gradului lor de risc:

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

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

Dimensionarea zonei de protecţie sanitară cu regim sever pentru staţiile de pompare, instalaţiile de îmbunătăţire a calităţii apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, staţii de dezinfecţie şi altele asemenea -, staţiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducţiunile şi reţelele de distribuţie se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

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

b)instalaţii de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalaţiei;

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

d)aducţiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;

e)alte conducte din reţelele de distribuţie, 3 m.

Terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie pot fi exploatate agricol de catre detinatorii acestora, dar cu interzicerea:

a) utilizarii ingrasamintelor naturale si chimice;

b) utilizarii substantelor fitosanitare;

c) irigarii cu ape uzate, chiar epurate complet;

d) amplasarii grajdurilor si cotetelor de animale si a depozitarii de gunoi animalier;

e) pasunatului si insilozarii nutreturilor;

f) amplasarii de sere si de iazuri piscicole.

Terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatarii si intretinerii sursei, constructiei si instalatiei de alimentare cu apa.

Bazinele vidanjabile etanse se vor amplasa la distanţele minime de 3,0 metri faţă de conductele reţelei de apă potabilă, 10,0 metri faţă de locuinţele vecine, respectiv 20,0- 50,0 metri faţă de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate, etc).

Amplasarea zonelor destinate industriilor se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice si dispersie a poluanţilor, astfel încât acestea să nu depăsească concentraţiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcuri de odihnă si recreere, instituţiile social-culturale si medicale, precum si unităţile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurităţi).

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

Emiterea autorizaţiilor de construire în zonele de siguranţă ale surselor si instalaţiilor de apă potabilă, ale liniilor electrice de înaltă si medie tensiune, etc, este condiţionată de obţinerea avizului favorabil emis de deţinătorul echipamentului tehnicoedilitar.

Pentru sistemul de canalizare-epurare, documentaţia înaintată spre avizare sanitară va fi însoţită de studiul de impact asupra sănătăţii populaţiei si mediului înconjurător.

(art.28 din OMS nr.994/2018.

Zonele de protecţie ale Reţelelor subterane

Pe teritoriul comunei Vâlcăneşti există mai multe sonde de extras petrol, unele active şi majoritatea sunt in curs de abandonare sau abandonate.

Există un câmp întreg de sonde în partea nord-estică a satului Vâlcăneşti şi altele în partea nord- vestică a satului. Sondele fac parte din Grupul de Zăcăminte Runcu – Ţintea – Boldeşti – Predeal – Sărari.

Există un număr de 55 obiective petroliere (sonde) şi 2 parcuri: 22 Vâlcăneşti şi 28 Vâlcăneşti. Din totalul de 55 de sonde, doar 6 dintre ele mai sunt în productie: 21 SNP Vâlcăneşti, 28 SNP Vâlcăneşti; 23 SNP Vâlcăneşti; 22 SNP Vâlcăneşti; 29 SNP Vâlcăneşti; 31 SNP Vâlcăneşti;)

Conducta de transport petrol traversează de la est spre vest localitatea, prin partea nordică a satului Vâlcăneşti.

Administratorul sondelor de petrom este OMV, iar societatea care extrage este MAZARINE ENERGY.

- Zona de siguranţă la conductele de transport petrol este de 10 m de-o parte şi de alta a conductei (conducta amplasată subteran).

- Zona de protecţie a sondelor productive sau în curs de abandonare are raza de 50 m.

Pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări de autorizaţii de construcţii, avizări de PUZ-uri, PUD-uri, modernizări de drumuri, înfiinţări livezi, păduri, culturi, etc, amplasate în vecinătatea conductelor administrate de OMV S.A., este obligatoriu obţinerea avizului administratorului de reţele.

De asemenea se va menţiona existenţa acestor conducte în Certificatele de Urbanism pentru vânzări – cumpărări de terenuri aflate în vecinătatea acestora.

Zonele de protecţie ale liniilor electrice aeriene şi a posturilor de transformare sunt următoarele:

- Lăţimea zonei de protecţie si de siguranţă a liniilor electrice aeriene este de 24,0 metri pentru LEA 20kv , 37 m pentru LEA 110 kv , 55 m pentru LEA 220 kv şi 75 m pentru LEA 400 kv. (Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţă aferente capacităţilor energetice (Ordinul ANRE nr.239/2019);

- pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecţie este delimitată de conturul fundaţiei stâlpilor şi de proiecţia la sol a platformei suspendate;

- pentru posturi de transformare cu cabine de secţionare îngrădite, zona de protecţie este delimitată de îngrădire;

- pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranţă este extinsă în spaţiu delimitat la distanţa de 20,0 m de la limita zonei de protecţie.

- zona de protecţie este delimitată de împrejmuirea instalaţiilor, echipamentelor şi a anexelor tehnologice ale acestora.

- Pentru o centrală fotovoltaică, zona de protecţie şi zona de siguranţă sunt delimitate pe teren de conturul împrejmuirii panourilor fotovoltaice, la care se adaugă 0,2 m de jur împrejur.

- Zona de protecţie şi zona de siguranţă pentru postul de transformare aferent centralei se stabilesc astfel:

a) *de suprafaţa construită, respectiv de suprafaţa fundaţiei (atunci când aceasta depăşeşte conturul cabinei metalice), pe laturile fără uşi de acces şi fără ferestre de ventilaţie;*
b) *la distanţă de 3 m faţă de latura cu acces în post/instalaţia de stocare pentru transformator;*
c) *la distanţă de 1,5 m faţă de alte laturi cu uşi, respectiv cu ferestre de ventilaţie, acolo unde este cazul;*

Recomandări pentru Zona de siguranta a Staţiilor Electrice

Zona de siguranţă a staţiei electrice, ţinându-se seama de tensiunea cea mai înaltă a acesteia, se stabileşte astfel:

***a)** pentru o staţie electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV:*

***-** când staţia este de tip exterior, este zona extinsă în spaţiu delimitată la distanţa de 20 m de împrejmuirea staţiei, pe fiecare latură a acesteia;*

- când staţia este de tip interior, este delimitată de suprafaţa construită a staţiei;

b) *pentru o staţie electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 200 kV, este zona extinsă în spaţiu delimitată la distanţa de 35 m de împrejmuirea staţiei, pe fiecare latură a acesteia.*

În zonele cu risc geotehnic se impun interdicţii temporare de construire până la soluţionarea problemelor geotehnice.

În zonele de umpluturi sau cu riscuri se poate ridica interdicţia temporară de construire si se va emite autorizaţie de construire numai în baza unui studiu geotehnic aprofundat ce se va solicita prin Certificatul de urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă sunt soluţii de fundare care să elimine riscurile în timpul execuţiei si pe întreaga perioadă de exploatare a construcţiei.

Zone critice

RISC DE INSTABILITATE

Pentru comuna Vâlcăneşti a fost întocmită documentaţia "Harta de risc la alunecări de teren a comunei Vâlcăneşti " realizată de TRANSPROIECT 2001 S.A., beneficiar fiind Consiliul Judetean Prahova.

În timpul observaţiilor de teren efectuate în cadrul proiectului *„Harta de risc la alunecări de teren a Comunei Valcanesti”* pe teritoriul administrativ au fost identificate alunecări de teren:

ID	Denumire punct	COORDONATE STEREO 70	
		X	Y
1	Sat Trestioara - islazul mare	574202.75643	405589.78234
2	Sat Trestioara – la cabană	575314.98592	405363.35398
3	Biserica Trestioara	574673.92403	405183.82642
4	La diguri	574063.58227	403903.92147
5	Serpentine – drum local Trestioara (eroziune)	573851.32698	403662.59966
6	Fam. Podaru	573865.96797	403300.25987
7	Poduri	575206.29079	402534.78337
8	DJ 218 - Baracești	571797.32074	404105.03066

În timpul realizării Studiului Geotehnic, în urma verificării în teren au mai fost identificate încă doua alunecari respectiv:

9. La sonda-alunecare din vestul teritoriului administrativ care a afectat versantul în cursul lucrărilor efectuate la sonda vicinală. Această alunecare a fost stabilizată prin efectuarea unor ziduri de sprijin.

10. Drum satesc, afectat de alunecare de teren ,pentru care în urma investigaţiilor, s-a propus o consolidare printr-o lucrare de sprijinire din piloţi foraţi solidarizaţi la partea superioară cu o grindă de beton armat în lungime de 115 m.

Alunecările de teren de pe teritoriul administrativ afectează versanţii cu înclinare mare , despăduriţi, datorită substratului litologic, a organismelor torenţiale precum şi a drenajului insuficient.

Alunecările activate cu mult timp în urmă (1968 – 1998) au evoluat în mod diferit, respectiv s-au stabilizat, zona alunecării a fost înierbata, s-au plantat arbori care acoperă în prezent suprafaţa afectată.

Din analiza hărţii de hazard la alunecări de teren a comunei Vâlcăneşti coroborată cu limita intravilanului comunei a rezultat harta zonelor de risc la alunecări de teren, unde s-au identificat 19 zone în care producerea fenomenului poate duce la pagube materiale şi umane.

Pentru toate zonele prezentate cu risc de instabilitate este nevoie de un studiu privind soluţii de drenaj pentru scăderea cantităţii de apă din sol atât în perioadele de precipitaţii

abundente cât şi în perioadele normale, deoarece există o pânză freatică de suprafaţă care acţionează permanent asupra terenului din zonă.

Albiile torenţilor din zona respectivă trebuie întreţinute pentru a nu se crea blocaje de resturi menajere sau vegetale care să deterioreze starea malurilor.

In zonele cu probabilitate medie, mare de producere a alunecărilor de teren, atunci când se dorește realizarea de noi obiective, planificarea investigațiilor geotehnice (de teren și de laborator) este obligatoriu să fie făcută în concordanţă cu cerinţele și/sau recomandările *SREN 1997-2:2007 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Încercarea și investigarea terenului* și standardelor conexe acestuia pentru a se obține un model geologic detaliat al amplasamentelor.

Riscul pe amplasament şi în vecinătăţi se va evalua în studiile geotehnice de detaliu pentru fiecare obiectiv în parte.

RISC DE INUNDABILITATE

Riscul de inundabilitate se manifestă pe Pârâul Cosmina şi pe afluenţii Sărata, Lespedea Lupării, Urlasca şi pârâul Glod.

Viituri mari în ultimi 15 ani au avut loc în anii 2005, 2009, 2010 si 2021 şi 2022.

Conform "Planului de apărare împotriva inundaţiilor, gheţurilor şi poluărilor accidentale pe cursurile de apă al comunei Vâlcăneşti" întocmit de CLSU pe perioada 2021-2025 obiectivele aflate în zone de risc la inundaţii şi accidente la construcţii hidrotehnice sunt:

1.Localitatea Vâlcăneşti

Cauzele afectării curs de apă: pârâul Cosmina

Obiective afectate :

-15 gospodării,

-un agent economic (SC EDYNIC COM SRL)

- 10 ha terenuri agricole

2.Localitatea Cârjari

Cauzele afectării curs de apă: pârâul Cosmina

Obiective afectate :

-15 gospodării,

-stadion

- 5 ha terenuri agricole

3.Localitatea Vâlcăneşti

Cauzele afectării curs de apă: pârâul Sărata şi Lespedea

Obiective afectate :

-10 gospodării,

4.Localitatea Trestioara

Cauzele afectării curs de apă: pârâul Lupării şi Urlanca

Obiective afectate :

- 7 ha terenuri agricole

5.Localitatea Vâlcăneşti

Cauzele afectării curs de apă: pârâul Glod

Obiective afectate :

-10 gospodării,

Informaţiile au fost preluate din tabelul “Date caracteristice de apărare ale obiectivelor inundabile”.

Se instituie interdicţie temporară de construire până la soluţionarea problemelor pentru toate terenurile aflate în zonele acoperite de riscuri.

TSE – TERENURI CU RESURSE NATURALE

DESTINAȚIA TERENURILOR

Resursele naturale de suprafaţă ale comunei sunt reprezentate de fondul arabil al comunei şi fondul forestier, cu pondere mare în totalul suprafeţei.

Resursele naturale existente, cu posibilităţi de valorificare sunt: agregate naturale de prund, lemn, fructe, produse agricole, terenuri agricole.

În subteranul localităţii se exploatează zăcăminte de petrol şi sare; Petrolul s-a exploatat în comuna Vâlcăneşti înainte de primul război mondial şi se continuă şi astăzi. Dovada sunt sondele din punctele Rotundu şi Islaz.

Partea de nord a satului Vâlcăneşti, numită Brânzari, stă pe un fundament de sare care apare pe valea Sărata şi valea Lupăriei din satul Trestioara. Odinioară a fost exploatată sarea, iar fostele galerii de mină prezintă pericol de prăbuşire, iar locaţiile nu se mai găsesc cu exactitate.

În legătură cu masivele de sare de pe calea Lupăriei sunt izvoarele sărate şi nămolul de la Trestioara, care sunt folosite pentru băi în sezonul de vară de către localnici şi chiar de locuitorii din satele vecine, cu efecte benefice.

Tot pe teritoriul localităţii există şi o conductă subterană care transportă ţiţei (petrol) între rezervoarele din Vâlcăneşti către Scorţeni – Recea.

Gipsurile de pe dealul Ispel fiind supuse fenomenului de reducere contribuie la apariţia izvoarelor sulfuroase cum este cel din punctul Brânzari cunoscut sub denumirea „Fântâna de Leac". Un alt izvor sulfuros neamenajat se află în punctul „Grotele Tătăreşti" care sunt rămăşiţele unor grote de sare ce au fost exploatate din vremea migraţiei tătarilor pe aceste meleaguri.

Izvoarele de ape sulfuroase de pe teritoriul comunei(cu platforma de namol) nu asigură un debit suficient pentru a fi exploatate, dar sunt indicate în afecţiuni digestive, ginecologice şi reumatice.

A existat şi o mină de cărbuni la ieşirea din satul Cârjari, în prezent închisă. Pe văile Sgroasa şi Râpii se constată strate în grosimi mici de lignit la suprafaţă.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

Se permite numai autorizarea lucrărilor de construcţii industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale solului şi subsolului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢIIONĂRI

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

Lucrările de explorare şi exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localităţii vor face obiectul unui studiu de impact aprobat în condiţiile legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

TH – TERENURI CU RESURSE DE APĂ

DESTINAȚIA TERENURILOR

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

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea şi combaterea acţiunilor distructive a apelor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4 - TERENURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE

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

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

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

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

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

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

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

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

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

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

- intre Nivelul Normal de Retenție si cota coronamentului.

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

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

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale: 20 m in jurul acestora
- instalatii de determinare automata a calitatii apei, constructii si instalatii hidrometrice: 2 m in jurul acestora
- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor: 1 m in jurul acestora

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

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

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul anterior este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ŞI ZONE NATURALE PROTEJATE

În localitate nu există zone naturale protejate.

ZONA DE SIGURANŢĂ A CĂILOR DE COMUNICAŢIE

RUTIERĂ - *Caile de acces*

Localitatea este străbătută de traseul unor **drumuri publice clasate** astfel:

- DJ 218 – Cosminele – Dumbrăveşti, în lungime de 9,3 km;
- DC 12 – Vâlcăneşti – Trestioara, cu lungimea de 6 km şi face legătura cu comuna Vărbilău;
- DC 9 – Cârjari – Cocorăştii Mislii, cu o lungime de aproximativ 300 metri şi face legătura cu satul Tipăreşti.

In interiorul localităţilor, lăţimea zonei străzii în care se includ trotuarele şi suprafeţele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spaţii verzi, semnalizare rutieră, iluminat şi reţele publice) se stabileşte prin documentaţiile de urbanism şi regulamentele aferente, în concordanţă cu caracteristicile traficului actual şi de perspectivă şi cu normele tehnice în vigoare.

Drumurile judeţene şi comunale îşi păstrează categoria funcţionala din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităţilor, servind totodata şi ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităţilor se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanţă cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes naţional se va obţine şi acordul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei (Localitatea Vâlcăneşti nu este traversată de drumuri naţionale).

Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor, distanţa dintre gardurile **sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor** va fi de de minimum 24 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranţă şi zonele de protecţie. Ampriza drumului este suprafaţa de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, şanţuri de gardă, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă.

Zonele de siguranţă sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantaţie rutieră sau alte scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului, pentru siguranţa circulaţiei ori pentru protecţia proprietăţilor, situate în vecinatatea drumului. Din zonele de siguranţă fac parte şi suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi intersecţii, precum şi suprafeţele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului şi altele asemenea.

În afara localitatilor

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

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

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea mai mare de 5,00 m.

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta este interzisa.

Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Limitele zonelor de protectie sunt prevazute în tabelul de mai jos :

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naţionale	Drumuri judeţene	Drumuri comunale
Distanţa de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	50	22	20	18

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

a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzator;

b) executarea de construcţii, împrejmuiri sau plantaţii care sa provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

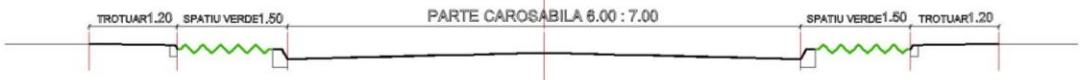
c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafaţă.

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

PROFILE TRANSVERSALE TIP
STRAZI DE CATEGORIA III CU 2 BENZI DE CIRCULATIE

- PROFIL DE BAZA CURENT

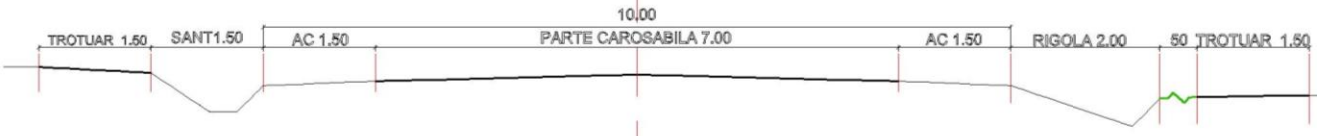
- PROFIL DE BAZA STRAZI DIN RETEAUA MAJORA DE CIRCULATIE CU INSTALATII EDILITARE SUBTERANE

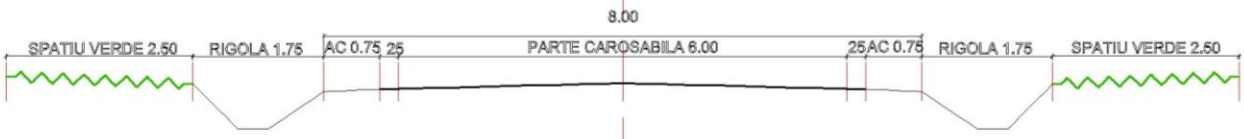


- PROFIL DE BAZA STRADA FARA CANALIZARE PLUVIALA CU RIGOLE CAROSABILE

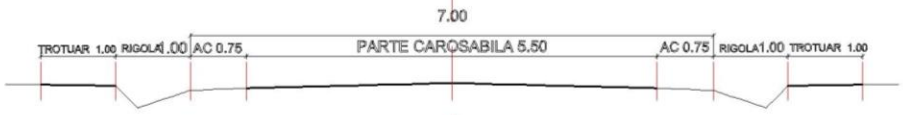
PROFILE TRANSVERSALE TIP
STRAZI PESTE CARE SE INSCRIU DRUMURI JUDETENE SI COMUNALE

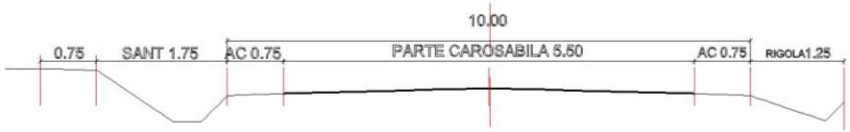
- PROFILURI PENTRU STRAZI PE CARE SE INSCRIU DRUMURI JUDETENE SI COMUNALE



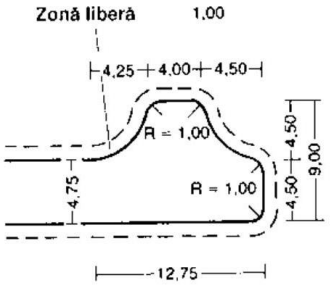


- PROFILURI PENTRU STRAZI PE CARE SE INSCRIU DRUMURI COMUNALE, ACOLO UNDE NU SE DISPUNE DE SPATIU SUFICIENT

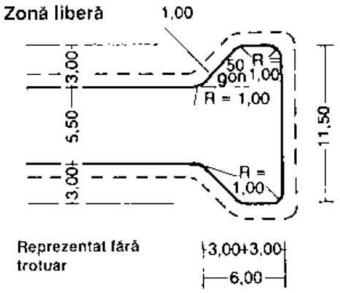




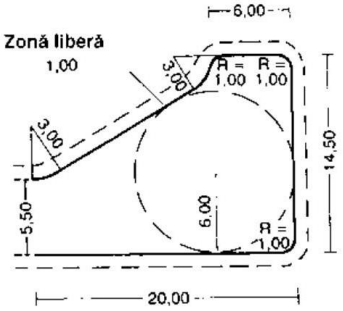
Tipuri de LOC DE ÎNTOARCERE



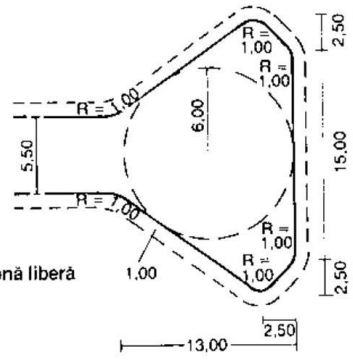
④ Întoarcere în formă de T pentru autoturisme



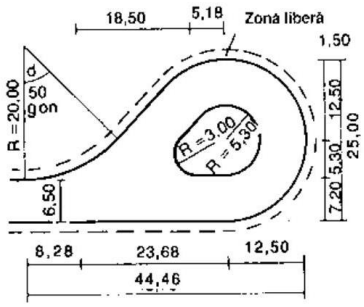
⑤ Întoarcere în formă de T pentru autoturisme și camioane până la 8 m lungime (mașini de gunoi, pompieri, camioane 6 t)



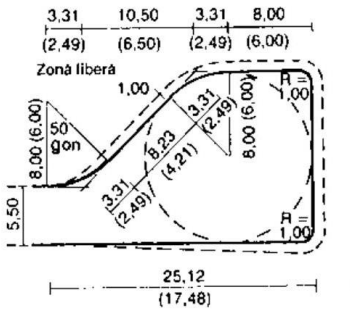
⑥ Amenajări de întoarcere pentru camioane cu lungimi ≥ 10 m și 22 t (mașină de gunoi cu 3 osii)



⑦ Ca la ⑥



⑧ Buclă de întoarcere pentru camioanele grele și autobuzele articulate



⑨ Cerc de viraj pentru mașinile de gunoi cu 2 osii resp. pentru autocamionete de 6 m

PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor si amenajărilor pe teritoriul comunei se dimensionează în funcţie de destinaţia si suprafaţa utilă specifică funcţiunilor ce se regăsesc în clădire.

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat din calcul, este obligatorie pentru obţinerea autorizaţiei de construire.

Construcţiile de locuinţe vor dispune obligatoriu de parcaje dispersate la domiciliu, de garaje individuale sau de parcaje/garaje în interiorul construcţiilor.

În cazul locuinţelor individuale, parcarea/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei (în afara circulaţiilor publice) asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcţie de suprafaţa construit-desfăsurată a locuinţei (ACD) si de tipul de locuire.

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

Zona locuinţelor unifamiliale cu acces şi lot propriu

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuinţă a cărei suprafaţă construită desfăsurată este de maxim 100,0 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuinţă a cărei suprafaţa construită desfăsurată este mai mare de 100,0 mp.

- pentru toate categoriile de construcţii cu funcţiuni de învăţământ, financiar-bancare, birouri, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 60,0 mp ai suprafeţei utile aferente destinaţiei respective.

Prevederea precedentă se cumulează cu următoarele condiţionări specifice:

- construcţiile pentru alimentaţie publică (restaurant, cafenea, bar, etc) - se va asigura cel puţin un loc de parcare pentru fiecare 8(opt) locuri la masă;

- construcţiile pentru turism , agroturism - se va asigura cel puţin un loc de parcare la 2(două) locuri de cazare;

- construcţiile si amenajările de agrement - se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 de persoane.

- pentru toate categoriile de construcţii cu funcţiuni de servicii publice (spălătorii auto, vulcanizări, staţii de distribuţie carburanţi, etc) se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 30,0 mp ai suprafeţei construit-desfăsurate (ACD).

- pentru toate categoriile de construcţii cu funcţiuni industriale (producţie si depozitare), service-auto/showroom, etc, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 100,0 mp ai suprafeţei construit-desfăsurate (ACD).

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

- în interiorul parcelei se vor asigura în mod obligatoriu spaţii pentru circulaţia pietonală în condiţii de siguranţă si confort, spaţii pentru circulaţia rutieră, precum si platforme pentru parcarea autovehiculelor.

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

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

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

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

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

Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile aparţinând domeniului public al localităţii.

PARCELAREA

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

Pentru operaţiuni notariale privind circulaţia imobiliară, atunci când operaţiunile respective au ca obiect împărţeli ori comasări de parcele, precum şi constituirea unei servituţi de trecere, este necesară solicitarea unui Certificat de urbanism.

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

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

Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementarile legale, dispoziţiilor prezentului Regulament.

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

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

- terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă construibilă;
- pentru fiecare porţiune de teren se aplică prevederile zonei funcţionale si ale unităţilor teritoriale de referinţă prevăzute în prezentul Regulament;
- asezarea si natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient si după normele de siguranţă si rezistenţă în vigoare.

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

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

Principalii factori care influenţează dimensiunile parcelelor sunt:

- Condiţiile cadrului natural;
- Funcţiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
- Folosinţa terenului parcelelor;
-Regimul de amplasare a construcţiilor de teren, caracteristic ţesutului existent (specificaţii datorate tipologiei localităţii în ceea ce priveşte mărimea , modul de dezvoltare istorică, funcţiunile economice dominante).
- Accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii şi intervenţii) şi poziţia loturilor şi construcţiilor faţă de drumuri;
- Posibilităţile de echipare edilitară.

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiţii:

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

front minim însiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 12 m
suprafaţa minimă însiruit	- 200 mp
cuplat, izolat	- 300 mp

raport între lăţimea si adâncimea parcelei cel puţin egal

PARCELĂRI NOI P-P+2 NIVELURI

front minim însiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 12 m
suprafaţa minimă însiruit	- 250 mp
cuplat,izolat	- 350 mp

raport între lăţimea si adâncimea parcelei - maxim 1/3

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura şi parametrii stabiliţi prin documentaţiile de urbanism aprobate, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiţionată de modificarea limitelor parcelelor respective.

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

Planul cadastral al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliară si evidenţele de carte funciară se vor actualiza în consecinţă. *(art.31^1, alin.3) din Legea 350/2001)*

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

Certificatul de urbanism eliberat pentru parcelă va preciza condiţiile de construire şi va fi însoţit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

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

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

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

III REGLEMENTĂRI SPECIFICE

1. REGLEMENTĂRI GENERALE

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITĂŢII FUNCŢIUNILOR

(1) Destinaţia terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planşa de „Reglementări Urbanistice" şi prezentul Regulament Local de Urbanism;

(2) Intravilanul Comunei Vâlcăneşti este Împărţit în zone şi subzone funcţionale cu funcţiuni dominante specifice;

(3) Zonele şi subzonele funcţionale sunt evidenţiate în planşa de „Reglementări Urbanistice" a Planului Urbanistic General prin zone de culori specifice;

(4) În activitatea de autorizare, pe raza localităţii se întalnesc 2 posibilităţi distincte datorate destinaţiei construcţiilor şi condiţiilor specifice de funcţionare;

- amplasarea în zone şi subzone specializate cu respectarea caracteristicilor şi reglementărilor Specifice;

- amplasarea în zone rezidenţiale sau a altor zone funcţionale ca *funcţiune complementară* ***funcţiunea complementară este funcţiunea de folosinţă zilnică sau de interes local, compatibilă zonei funcţionale, cu o suprafaţă desfăşurată de max. 300 mp. utili.***

(5) În scopul realizării compatibilităţii funcţiunilor se vor respecta condiţiile de amplasare conţinute în Anexa 1 la R.G.U , cu următoarele precizări:

a) amplasarea sediilor de birouri se face atat în zona centrală cât şi în celelalte zone funcţionele, funcţie de fiecare tip de activitate şi de reglementările specifice zonei respective;

b) unităţile de comerţ alimentar de folosinţă zilnică se pot amplasa şi în interiorul zonelor rezidenţiale (ca funcţiune complementară);

c) unităţile de alimentaţie publică amplasate în zone rezidenţiale vor avea înscrisă în autorizaţia de funcţionare condiţii care să asigure protecţia acustică a zonelor limitrofe;

REGULI CU PRIVIRE LA TERENURI AGRICOLE ŞI FORESTIERE ÎN INTRAVILAN

(1) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole şi forestiere din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţii, cu respectarea condiţiilor impuse de lege (Legea 350/2001 modificată şi completată, Codul Silvic, Legea 18/1991 actualizată şi Legea 50/1991 republicată).

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA PARCELAREA TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN

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

(2) Pentru un număr mai mare de 12 loturi, se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării unei soluţii de echipare colectivă care să respecte nomele legale de igienă şi de protecţia mediului;

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

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

b). suprafaţa minimă a parcelei de 200 mp pentru clădiri înşiruite şi de min. 300 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (parcelări existente);

c). suprafaţa minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri înşiruite şi de min. 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (parcelări noi);

d). adancimea mai mare sau cel puţin egală cu laţimea parcelei;

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

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

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

(3) Lucrările prevăzule la alin (1) şi (2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietate publică.

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

(5) Extindere 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 Consiliul Local.

REGULI CU PRIVIRE LA RACORDAREA LA REŢELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

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

(2) 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.

(3) De la dispoziţiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul 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 realizeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică, atunci cand aceasta se va realiza.

(4) Pentru celelalte categorii de construcţii se poate deroga de la prevederile alin. 2 cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obigă să prelungească reţeaua existentă, atunci cand aceasta are capacitatea necesară, sau se obigă să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască reţele noi.

(5) Prevederila alin. (3) şi (4) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile unde nu există reţele publice de apă şi canalizare.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA DE ACCESE OBLIGATORII

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

Caracteristicile acceselor la drumuri publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumuri publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberat de administratorul acestora.

(4) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

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

(6) Acesele pietonale vor fi conformate astfel încat să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

CAPITOL 1
ZC - ZONA CENTRALĂ şi alte Zone cu funcţiuni complexe de interes public

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală se găseşte în Satul Vâlcăneşti/ sat de resedinta.

ZONA CENTRALĂ cuprinde pe lângă funcţiuni complexe de interes public şi de servicii (Primăria Vâlcăneşti; Poliţia; Cabinet medical, Farmacie, Centru cultural, Monumentul eroilor, Magazine mixte) şi funcţiuni destinate locuirii individuale.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit funcţiuni publice reprezentative de importanţă locală , învăţământ de tip rural, asistenţă socială, servicii medicale, plantaţii decorative, reclame, mobilier urban , etc.

Se admit funcţiuni de interes general specifice localităţilor rurale:

- piaţa centrului civic;
- birouri pentru companii si firme;
- servicii financiar-bancare si de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, cultură ;
- servicii de poştă si telecomunicaţii;
- servicii de turism;

- edituri, centre media;
- activităţi asociative diverse;
- unităţi de învăţământ (şcoală , grădiniţă, creşă);
- unităţi sanitare (dispensar uman, spital);
- unităţi de culte;
- unităţi administrative;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comerţ;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- magazine, comerţ cu obiecte de artă;
- mici unităţi productive manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de funcţionarea zonei centrale;
- locuinţe individuale , inclusiv locuinţe cu partiu special având incluse spaţii pentru profesiuni liberale (avocat, notar, medic, etc);
- servicii medicale si de asistenţă socială;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- spaţii verzi amenajate , spaţii de odihnă, agrement, spaţii de joacă, circulaţii pietonale, parcaje la sol conf. legilor în vigoare etc;
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiţii:

- funcţiunea propusă să nu stânjenească vecinătăţile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
- proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcţiei şi amenajărilor şi o mai bună integrare în zona centrală.

Se admite conversia în alte funcţiuni a locuinţelor situate în clădiri existente, cu condiţia menţinerii unei ponderi a locuinţelor de minim 30% din totalul ariei construit - desfăşurate (ACD) pe parcela în cauză.

Se admit unităţi de alimentaţie publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanţă de cel puţin 100,0 metri faţă de instituţiile publice/şcoli şi lăcaşurilor de cult.

Se admit locuinţe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcţiuni, de preferinţă cu un partiu special adaptat zonei centrale.

Se menţin unităţile productive actuale cu condiţia să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat şi să fie compatibile ca funcţionare şi aspect cu zona centrală şi cu prevederile avizului autorităţii de mediu.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activităţi şi de lucrări:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii amplasate la stradă şi care prin aspect deranjează vecinătăţile;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- staţii de întreţinere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

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

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

În cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 700,0 mp cu un front la stradă de minim 17,0 metri.

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

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

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

- platforme pentru depozitarea recipienţilor de colectare a gunoiului menajer;
- spaţii amenajate pentru garare si parcare;
- zone verzi. (ART.3 *OMS nr.994/2018*).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Construcţiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului drumului cu următoarele condiţii:

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

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcţie dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcţie în stare bună retrasă de la aliniament, noua clădire se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenţia un calcan ;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcţie retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcţie neviabilă iar caracterul străzii indică tendinţa clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 6.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- în cazul unei parcele de colţ situată într-o intersecţie constituită pe celelalte colţuri cu 1 – 3 clădiri având colţurile teşite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teşiturii.

- în cazul unor parcelări noi retragerea faţă de aliniament va fi de minim 6,00 m , dar nu mai putin decat regimul de aliniere existent in zonă.

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

- parcela alăturată este liberă de construcţii;

- peretele realizat pe limita de proprietate - atunci când rămâne vizibil din domeniul public - va fi tratat cu aceeasi atenţie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte faţade.

- retragerea faţă de limita laterală de proprietate va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea construcţiei propuse, cu următoarele condiţionări:

- atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălţimea construcţiilor. Pentru construcţiile la care jumătate de înălţime înseamnă mai puţin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri;

- atunci când sunt orientate ferestre de la dependinţe, retragerea faţă de una din limitele laterale se poate reduce la min.2,0 m, cu condiţia să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 si 1/2 ore zilnic, la solstiţiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit, iar faţă de cealaltă limită laterală retragerea va fi de 3,0 m.

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este şi linia de separaţie faţă de o clădire publică dispusă izolat sau faţă de o biserică . În acest caz este obligatorie o retragere faţă de limitele parcelei de cel puţin 5,0 metri.

- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurate la cornisă, dar nu mai puţin de 5,0 metri.

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

- distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** metri.

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

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele; distanţa se poate reduce la 1/4 din înălţime, dar nu mai puţin de 3,0 m, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi ce necesită lumină naturală.

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.

- în situaţia amplasării mai multor clădiri pe aceeasi parcelă, distanţa dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puţin egală cu înălţimea la cornise a clădirii cu înălţimea cea mai mică .

-în situaţia în care pereţii orientaţi către spaţiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependinţe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanţă poate fi redusă la jumătate din înălţimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puţin de 3,0 m.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;

- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

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

- numărul si configuraţia acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 la Regulamentului General de Urbanism si a reglementărilor în vigoare privind asigurarea securităţii la incendiu.

- este obligatoriu asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare;

- circulaţiile carosabile din apropierea clădirilor de învăţământ şi sănătate vor fi prevăzute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

- nu sunt permise modificări sau corecţii majore ale racordărilor stradale şi ale prospectelor care ar altera aspectul iniţial.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele aferente oricăror funcţiuni se vor asigura în afara drumului public.
- staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei proprii şi în afara circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Instituţii publice şi servicii - max. P+2E (H max. 10 m la cornişă)
- Locuire individuală - P; P+1E; în mod excepţional P+2E – 10 m la cornişă, cu condiţia încadrării în normele de igienă şi protecţie împotriva incendiilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Reguli generale

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri.
- se va acorda atenţie modului de tratate a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă.
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane, etc.
- construcţiile noi vor trebui, prin proporţii şi compoziţia faţadei, să evidenţieze ritmul parcelarului tradiţional şi să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălţime, formă si dimensiunile golurilor.
- se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine; se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente şi strălucitoare . Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanţele de griuri deschise (alb patinat) , bej deschis , materiale naturale – lemn , piatra , caramida aparenta .
- pentru locuinţe se interzice folosirea placării cu materiale de tip ALUCOBOND , folosirea în exces a sticlei la faţade (perete cortină), placările cu ceramică .
- pentru învelitoare se recomandă folosirea materialelor naturale (şiţă , şindrilă , ţiglă ceramică) , tabla plană vopsită în câmp electrostatic – culori mate , tablă profilată mată.
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;

Reguli particulare pentru comerţ

- este admisă şi recomandată reconversia funcţiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcţiuni cu acces public şi deschiderea de vitrine spre domeniul public.
- se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcţiiilor, cu excepţia firmelor în consolă amplasate pe o porţiune neutră a faţadei şi care nu împiedică perceperea faţadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.
- ocuparea căii publice/trotuarului va fi limitată prin regulile în vigoare; se admit amenajări temporare reduse (mobiler stradal, stelaje mobile) în măsura în care ele nu incomodează circulaţia pietonală.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Apa potabilă

- orice construcţie nouă de locuit sau pentru muncă, odihnă sau agrement trebuie să fie racordată la reţeaua publică de distribuţie a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul autorităţii de sănătate publică.

Canalizare menajeră

- racordarea la reţeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcţie nouă.

Canalizare pluvială

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

- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran pentru a se evita producerea gheţii.

Reţele electrice, telefonice si CATV

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

- branşamentele de orice fel vor fi ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremităţile faţadelor şi vopsite în tonul faţadelor pe care se aplică.

Salubritate

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

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE SI SPAŢII PLANTATE

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

- suprafeţele marcate în planşa de reglementări ca spaţii verzi obligatorii nu pot primi o altă destinaţie.

- spaţiile libere din faţa construcţiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spaţiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament.

- se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului prin realizarea de accese, circulaţii pietonale, terase, peste minimul impus de norme;

- spaţiul dintre aliniament şi alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spaţiu verde sau spaţiu liber circulaţiei pietonale.

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

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

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

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,0 m înălţime şi diametrul tulpinii de peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere.

- în situaţiile în care prin intervenţie se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul autorităţii de mediu.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- pentru locuinţe individuale, împrejmuirile spre domeniul public (stradă) vor fi transparente, cu înălţimea maximă de 1,8 metri funcţie şi de înălţimea împrejmuirilor existente alăturate;

- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a faţadei principale a clădirilor.

- se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.

- gardurile dintre proprietăţi vor fi opace si vor avea înălţimea maximă de 2,0-2,2 metri.

- se interzice vopsirea împrejmuirilor în culori stridente şi strălucitoare.

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

SECŢIUNEA III - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- pentru instituţii publice şi servicii se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu recomandarea de a se opta pentru POT = 40 % ; 30% maxim (pt. invăţământ, dar optim 25%) ; 40 % pentru sănătate , max. P+2E+M.

- pentru locuinţe individuale amplasate în zona centrală , se recomandă a se opta pentru POT maxim = 35%).

- parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată sunt şi rămân neconstruibile chiar şi în situaţia înstrăinării sau divizării lor.

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

- CUT maxim = 1,5 mpACD/mp teren , pentru max. P+2E+M;
- CUT maxim = 1,0 mpACD/mp teren aferent POT max. 30 % învăţământ, P+2E+M.
- CUT maxim = 1,05 mpACD/mp teren aferent POT max. 35 % - Locuinţe individuale, P+2E
- în cazul mansardelor, aria suplimentară convenţională = maxim 0,6 x Aria nivelului curent.
- pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă si recomandată demolarea construcţiilor existente având un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile construcţii vor putea menţine coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale Regulamentului.

CAPITOLUL 2
L- ZONĂ DE LOCUINŢE + FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII cu regim de înălţime maxim P+1(2)E – individuale

-Zona locuinţelor individuale de tip rural cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate pentru producţia agricolă a locuinţelor colective;

- Funcţiuni complementare locuirii : servicii , Instituţii publice , dotări publice de mică capacitate , turism - agroturism, etc, regim de înălţime max. P+2E.

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de ţesut rural ,diferenţiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcţional :

- <u>caracterul locuinţelor</u>: individuale permanente ;individuale ocazionale

- <u>caracterul ţesutului</u>: omogen rezidenţial cu echipamente publice aferente, mixat în proporţii şi modalităţi diferite cu alte funcţiuni - comerciale, servicii, mică producţie manufacturieră, mică producţie agricolă de subzistenţă;

(b) morfologic:

- **<u>tipul parcelarului</u>:**
  - rezultat din evoluţia localităţii în timp,
  - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localităţii pe terenuri agricole (prin operaţiuni simple de topometrie sau prin operaţiuni urbanistice);
  - parcelări tradiţionale , spontane ;

- <u>configuraţia în raport cu spaţiul stradal</u>:

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

- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri , fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile ansambluri;
- diferenţiată sau nu în raport cu distanţa faţă de stradă a clădirilor de pe o parcelă

(construcţii principale – construcţii secundare – anexe)

- **volumetria;** regim de construire (continuu sau discontinuu), înălţime mică (P), medie (P - P+1E), mare (peste P+1 +M niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiş).

(c) vechime: exprimând atât capacitatea locuinţelor de a satisface necesităţile actuale de locuire, cât şi starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesităţii reabilitării sau reconstrucţiei acesteia);

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

Prevederile prezentului regulament susţin evoluţia comunei, prin:

- menţinerea zonelor bine constituite cu creşterea coerenţei în cazul intervenţiilor punctuale;
- reconstrucţia zonelor insalubre prin operaţiuni de comasare şi relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intravilane, a noi cartiere de locuinţe individuale pe baza unor operaţiuni funciare de comasare şi relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public şi sectorul privat.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele tipuri şi unităţi de referinţă:

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

L - Zona de locuinţe şi funcţiuni complementare locuirii se compune din următoarele subzone:

Lia - subzona locuinţelor individuale de tip rural cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate pentru producţia agricolă şi a funcţiunilor complementare locuirii (servicii , Instituţii publice , dotări publice de mică capacitate , agroturism , etc.), regim de înălţime max. P+2E.

Lib - subzona locuinţelor individuale de tip rural cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate pentru producţia agricolă situată în interiorul zonei de siguranţă şi de protecţie – regim de înălţime max. S+P+1E+M (T SP; TSE, TH);

Utilizarea terenurilor situate în alte **zona de siguranţă şi de protecţie** se face ţinând cont de prescripţiile stabilite în prezentul Regulament, la Capitolul II – Reglementări Comune –

T SP- zone de siguranţă şi de protecţie: **construcţii şi culoare tehnice** (centrale şi staţii electrice, linii de medie şi înaltă tensiune, telecomunicaţii, linii de cale ferată); **norme sanitare** (surse de apă, staţii de tratare, înmagazinări, staţii de epurare ape uzate menajere, platforme depozitare deşeuri, cimitire); **riscuri geotehnice; riscuri naturale** (alunecări, inundaţii); **TSE – terenuri cu resurse naturale ; TH – terenuri cu resurse de apă**.

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

Funcţiunea dominantă : locuirea individuală – P; P+1E+M;

Funcţiunile complementare : servicii , Instituţii publice , comerţ, dotări publice de mică capacitate ,regim de înălţime max. P+1E +M ; P+2E +M (se admite mansardarea în proporţie de 60% din nivelul curent).

Reglementări:

- se va păstra caracterul predominant rezidenţial. Funcţiunea de **locuire** trebuie încurajată şi nu va trebui să scadă ca pondere sub 80% din totalul spaţiilor utilizate. Locuirea va putea lua şi formă temporară, sezonieră, de vacanţă sau de serviciu.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Lia, Lib

- locuinţe individuale şi case de vacanţă;
- pensiuni agroturistice;
- terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;
- spaţii verzi;
- unitati comerciale compatibile şi de alimentatie publică;
- activităţi economice traditionale;
- spaţii pentru comercializarea produselor meşteşugăreşti;
- ateliere pentru desfăşurarea activităţilor de artizanat cu tehnologie tradiţională şi alte prestari de servicii nepoluante;
- Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradiţionala ; Locuinţa cu anexe gospodăreşti şi spaţiul pentru agricultură: grădina, livadă, teren arabil , creşterea animalelor .
- anexele gospodăreşti vor asigura o distanţă de minim 10 m faţă de construcţiile de locuit; acolo unde nu este posibilă păstrarea acestei distanţe se va obţine obligatoriu avizul direcţiei de sănătate publică.

- centru medical, dispensar, farmacie.

- informare turistică şi agenţii de turism;

- şcoală de vacanţă, gradiniţă, centru de supraveghere copii, edificii de cult;

Notă: Pentru ultimele 3 (trei) funcţiuni se condiţionează aria construită desfăşurată de maxim 500 mp şi realizarea documentaţiei de urbanism faza PUD.

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Lia, Lib

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiţia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de 45 grade; suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi de producţie nepoluante ce nu produc zgomot, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 100 mp ADC **(Lib)** şi 250 mp ADC **(Lia)**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;
- funcţiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activităţile manufacturiere cu suprafaţa desfăşurată peste 250 mp: se pot admite cu condiţia elaborării şi aprobării unor documentaţii PUD **(Lia)**;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condiţiile de construibilitate şi sunt dotate cu reţele edilitare, autorizarea construcţiilor se poate face direct sau în baza unor documentaţii PUD (după caz).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Lia, Lib

- spaţii de producţie sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibraţii, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
-este interzisă amplasarea anexelor gospodăreşti la frontul străzii cu excepţia garajelor.
- grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari şi 5 animale mici .

-este interzisă ocuparea cu locuinţe a terenurilor deţinute în prezent pentru construcţiile de învăţământ;

- sunt interzise orice fel de construcţii şi amenajări care prin funcţiune, configuraţia arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta ţesutului urban.

- este interzisă amplasarea pe faţadele clădirilor a unor dispozitive de susţinere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiţionat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coşuri de fum sau de ventilaţie.

-amplasarea de depozite de reziduuri.

-anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie (mai mult de 5 capete porcine /bovine) aceste funcţiuni sunt permise în extravilan sau in zonele de unităţi agricole - ANEXE LA EXPLOATAŢIE AGRICOLĂ;

- depozitare en-gros;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament care pot afecta amenajările din spaţiile publice şi de pe parcelele învecinate;
- orice lucrări de extindere la clădiri de locuit cu parcele sub 150 mp şi care nu sunt racordate la reţelele publice de apă, curent...;
- orice fel de construcţii aflate în zonele de interdicţie temporară de construire (zone inundabile, zone cu alunecare de teren, zone cu risc de instabilitate, zone protejate faţă de construcţii şi culoare tehnice) până la eliminarea riscului sau până la întocmirea unor studii de specialitate;

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Lia,Lib

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii:

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

Front la stradă minim 8 m pentru clădiri înşiruite;
Suprafaţa minimă a parcelei pentru clădiri înşiruite - 200 mp
Front la stradă minim 12 m pentru clădiri cuplate şi izolate;
Suprafaţa minimă a parcelei pentru clădiri cuplate şi izolate - 300 mp
Raportul între lăţimea si adâncimea parcelei mai mare sau cel puţin egală.

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

Front la stradă minim 8 m pentru clădiri înşiruite;
Suprafaţa minimă a parcelei pentru clădiri înşiruite - 250 mp
Front la stradă minim 12 m pentru clădiri cuplate, izolate;
Suprafaţa minimă a parcelei pentru clădiri izolate - 350 mp
Raportul între lăţimea si adâncimea parcelei mai mare sau cel puţin egală.

- parcelele pot fi aduse în condiţii de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiţia să se menţină amprenta parcelarului tradiţional;

- pentru a fi construibilă, o parcela trebuie să satisfacă exigenţele specifice funcţiunilor construcţiei pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura şi caracteristicile terenului), cât şi de drept (servituţiile care îl grevează);

- condiţiile de construibilitate sunt:
  - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
  - echipare cu reţele tehnico-edilitare;
  - forme şi dimensiuni care să permită regulile de amplasare şi conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile apartinând funcţiunii dominante (locuinţe):
  - în zonele cu parcelari existente se va păstra conformarea impusă de tradiţie, cu condiţia respectării prevederilor prezentului regulament în privinţa normelor de igienă şi de protecţie impotriva incendiilor, precum şi cele de amplasare şi conformare;
  - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea şi destinaţia terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparţinând funcţiunii complementare:
  - se va respecta parcelarea existentă şi nu vor fi autorizate decât construcţiile care pot respecta toate normele de conformare;
  - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea şi destinaţia terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE - Lia, Lib

- pentru construcţiile de locuinţe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea spre nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor;
- pentru construcţiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia Nord - Sud cu abatere de maximum 15 º spre vest sau spre est.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FAŢĂ DE ALINIAMENT - Lia, Lib

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

- în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

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

Când construcţia este retrasă faţă de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

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

Regimul de aliniere este limita convenţională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcţiilor, prin fixarea unei distanţe între fronturile construite şi un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea faţadelor existente, împrejmuiri, etc).

Construcţiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului drumului cu următoarele condiţii:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcţiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidenţiată prin clădiri mai noi şi în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcţie dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcţie în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură

retrasă de la aliniament, noua clădire se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenţia un calcan ;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcţie retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcţie neviabilă iar caracterul străzii indică tendinţa clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- în cazul unei parcele de colţ situată într-o intersecţie constituită pe celelalte colţuri cu 1 – 3 clădiri având colţurile teşite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teşiturii.

- în cazul unor parcelări noi retragerea faţă de aliniament va fi de minim 6,00 m , dar nu mai putin decat aliniamentul existent in zonă.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI Lia, Lib

- locuinţele se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 3 m;

- atunci când sunt orientate ferestre de la dependinţe, retragerea faţă de limita de proprietate se poate reduce la min.2,0 m, cu condiţia să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 si 1/2 ore zilnic, la solstiţiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit, dar doar pe laterală, pe cealaltă păstrându-se distanţa de 3,0 m.

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

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

- în funcţie de regimul de construire, clădirea se alipeşte pe o adâncime de maxim **15.00** metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar faţă de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipeşte de calcanul existent şi se retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea faţă de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dacă pe faţadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanţa se poate reduce la jumătate, în cazul în care pe faţadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependinţelor şi casei scării.

- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5**.0** metri în cazul în care dincolo de limita posterioară a parcelei este teren construibil aparţinând altui proprietar.

- distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** metri.

- în cazul în care conturul intravilanului coincide cu limita posterioară a parcelei, retragerea faţă de această limită posterioară poate fi la **2,0** m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI - Lia, Lib

- distanţa dintre clădiri va fi cel puţin egală cu înălţimea celei mai inalte dintre ele, dar nu mai puţin de 3,0 m;

- în funcţie de situaţie, pe limita laterala de lot (calcan sau retrageri), toate extinderile si construcţiile noi se vor lipi la calcan sau vor respecta retrageri de la limitele laterale egale cu înălţimea construcţiei propuse;

- se vor păstra distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu.

PARCELAREA

- caracterul organic al parcelarului trebuie conservat, fiind interzise lucrările care pot avea ca efect modificarea parametrilor existenţi.
- se va păstra modul de parcelare existent; în cazul comasării mai multor parcele, faţadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradiţional;
- suprafaţa fiecăreia dintre parcelele rezultate în urma divizării va fi mai mare de 350 mp;
-lungimea aliniamentului pentru fiecare dintre parcelele adiacente spaţiului public rezultate în urma divizării va fi mai mare de 12m;
- parcelarea noilor loturi (mai mult de 3 parcele) se va face în urma aprobării unui Plan Urbanistic Zonal de parcelare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII SI ACCESE

ACCESE CAROSABILE - Lia, Lib

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- atât locuinţele cât şi funcţiunile complementare locuirii vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice - min. 4,0 m lăţime (o singură bandă) dacă lungimea nu depăşeşte 30 ml;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între cladire şi una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;
- în cazul unei parcelări este obligatoriu ca circulaţia carosabilă să fie de minim 2 benzi de circulaţie (min. 6 m lăţime) cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spaţiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe;
- asigurarea accesului şi a circulaţiei autospecialelor de intervenţie în incintele operatorilor economici şi ale instituţiilor, în zonele locuite, precum şi între localităţi este obligatorie, conform reglementărilor tehnice specific;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare;
- circulaţiile carosabile din apropierea clădirilor de învăţământ şi sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea şi corectarea agresiva a racordărilor dintre străzi şi a prospectelor care ar schimba aspectul originar;

ACCESE PIETONALE

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuinţele şi casele de vacanţă;
- se vor prevedea facilităţi pentru circulaţia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele aferente oricăror funcţiuni se vor asigura în afara drumului public.
- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei proprii şi în afara circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCŢIILOR - Lia, Lib

Lia – pentru funcţiunea dominantă (locuinţe) se va accepta un regim de P, P+1E, P+1E+M, (H = 7 m la cornişă); în mod excepţional P+2E doar în frontul la strada principală, de - a lungul DJ 218;

- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafaţă de maxim 60% din aria construită.
- pentru funcţiuni complementare locuirii şi servicii în agroturism se admite regim max. P+2E+M.
- înălţimea maximă a clădirilor cu regim de înălţime P+2E va fi 13 metri la coamă şi de maxim 10 m cornişă; iar pentru P+1E+M (7 m la cornişă şi 10 m la coamă);

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - Lia, Lib

- clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- noile goluri în ziduri vor fi dimensionate şi proporţionate cu golurile existente a construcţiilor tradiţionale. Obloanele exterioare se vor executa conform celor tradiţionale. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate.
- transformarea unei faţade de locuinţă în faţadă comercială va fi făcută în urma unui proiect autorizat.
- golurile vitrinilor vor avea lăţimi reduse, vor urmării dezvoltarea pe verticală în continuare în măsura posibilităţilor a golurilor de la etaj. Se interzice comasare unor goluri.
- se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri.
- se va acorda atenţie modului de tratate a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă.
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane, etc.
- construcţiile noi vor trebui, prin proporţii şi compoziţia faţadei, să evidenţieze ritmul parcelarului tradiţional şi să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălţime, formă şi dimensiunile golurilor.
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserţie pentru noile clădiri şi justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenţii asupra clădirilor existente sau noi inserţii;

Se interzice :

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei;
- utilizarea tîmplariei metalice şi din aluminiu , pentru usi si ferestre ; dacă se optează pentru tâmplărie din PVC , preferabil să fie alese cu imitaţie furnir lemn ;
- se interzic suprafeţe vitrate de mari dimensiuni (pereţi cortina), imitaţiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafeţe metalice strălucitoare), ca si utilizarea culorilor stridente.
- se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei;
- se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente şi strălucitoare . Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanţele de griuri deschise (alb patinat) , bej deschis , materiale naturale – lemn , piatra , caramida aparenta .
- pentru învelitoare se recomandă folosirea materialelor naturale (şiţă , şindrilă , ţiglă ceramică) , tabla plană vopsită în câmp electrostatic – culori mate , tablă profilată mată .

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ - Lia, Lib

- dotarile minime privind încaperile sanitare şi bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei construcţiei, în corelare cu racordarea locuinţei la reţelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă şi evacuarea controlata a apelor uzate;

- la toate construcţiile se va realiza o soluţie de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum şi prevederile Codului Civil;

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

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

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;

- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;

- se admit în mod provizoriu soluţii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele de apă şi canalizare şi cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE - Lia, Lib

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;

-în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde;

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

- este obligatorie respectarea fâşiilor de protecţie, plantate de-a lungul căilor de circulaţie;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI - Lia, Lib

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.60** şi o parte transparentă;

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

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

- se interzice vopsirea în culori stridente si strălucitoare a împrejmuirilor.

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

- se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor : se vor păstra împrejmuirile din uluci de lemn, montate vertical şi se vor înlocui cele deteriorate ;

- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente ;

- se interzice executarea soclului din beton placat cu mozaicuri stridente sau dispuneri nepotrivite;

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35 % pentru locuinţe individuale pe lot.

POT maxim = 40 % pentru funcţiuni complementare locuirii pe lot.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9 pentru P+1E+M; şi CUT = 1,05 pentru P+2E

CUT maxim = 1,2 pentru funcţiuni complementare locuirii, max. P+2E+M

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

CAPITOLUL 3
IS –INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

IS - Zona cuprinde functiuni de interes public, diverse categorii de activitati comerciale, institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe.

Toate aceste obiective sunt concentrate în 2 nuclee, cele administrative şi comerciale în zona centrală a satului de centru, iar cele de învăţământ, sport, culte concentrate în cel de-al doilea nucleu, la distanţă faţă de zona centrală de aprox. 500 m.

Zona se compune din următoarele subzone:

ISi Instituţii publice - învăţământ
ISs institutii publice pentru sănătate
ISa Institutii publice – administrative
ISc Institutii pentru servicii si comert

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE sunt admise unnătoarele utilizări:

ISs+ISa+ISc+ISi- construire, reconstruire, extindere, mansardare construcţii cu funcţiunea zonei

- construcţii cu funcţiuni complementare, locuinţe de serviciu
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol;
- spaţii libere pietonale,
- spaţii plantate – scuaruri;
- institutii publice de interes general
- institutii, servicii si echipamente publice, cum ar fi:
- unitati de invatamant;
- unitati sanitare;
- unitati de cultura;
- unitati de culte;
- unitati administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- spaţii verzi amenjate, spaţii de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii.
- comerţ: piaţă, târg;
- activităţi productive nepoluante, fără risc tehnologic;
- unităţi service auto;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- sunt admise toate lucrările de construcţii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiţia respectării prescripţiilor conţinute la capitolul II Reglementări Comune – Zone de siguranţă şi de protecţie şi a conţinutului avizului tehnic al instituţiilor în administrarea cărora se găsesc aceste zone de risc.

- se permite conversia clădirilor în funcţiunea de locuit cu condiţia ca aceasta să respecte regulamentul propus pentru zona **L**.

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mica de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;

- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;

- staţii de carburanţi, cu condiţia obinerii avizului de mediu şi situaţii de urgenţă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

- construcţii provizorii de orice natură;

- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;

- orice construcţii cu funcţiuni neconforme cu funcţiunea zonei, altele decat cele admise şi admise cu condiţionări.

- construcţii pe parcele care nu îndeplinesc condiţiile de suprafaţă minimă şi front la stradă;

- depozitare en-gros;

- platforme de precolectare a deşeurilor;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

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

CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

ISs +ISa+ISc+ISi

- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 700 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 metri;

- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18,00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente, în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se pot realiza construcţii noi se va supune regulamentului pentru zona respectivă şi se va ţine cont de coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţa de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

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

- la intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.

- în cazul străzilor cu fronturi retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

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

ISs +ISa+ISc+ISi- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat;

- retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişa, dar nu mai puţin de 4,00 metri;

- retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişa, dar nu mai puţin de 5,00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişa, dar nu mai puţin de 4,00 metri;

- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;

- în cazul cladirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

ISs +ISa+ISc+ISi - clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 4,00 metri, numai in cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit fie pentru alte activităţi permanente care necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ŞI ACCESE

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

- se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare;

- circulaţiile carosabile din apropierea clădirilor de învăţământ şi sănătate vor fi prevăzute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

- nu sunt permise modificări sau corecţii majore ale racordărilor stradale şi ale prospectelor care ar altera aspectul iniţial.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISs +ISa+ISc+ISi - staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ISs +ISa+ISc+ISi

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relatii de co-vizibilitate;

- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

- faţadele clădirilor vor avea culori pastelate . Se interzic culorile stridente.

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserţie pentru noile clădiri şi justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenţii asupra clădirilor existente sau noi inserţii;

- se interzic imitaţii stilistice dupa arhitecturi străine zonei, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ- ISs +ISa+ISc+ISi

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apa;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;

- racordarea burlanelor la sistemul pluvial este obligatoriu să fie facută pentru a se evita producerea gheţii;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;

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

-în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte.

-terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

- este obligatoriu respectarea fâşiilor plantate de protecţie de-a lungul căilor de circulaţie;

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

- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălţime de max. 1,60 m şi preferabil transparente şi dublate de gard viu;

- pentru locuinţe limitele laterale şi posterioară se vor realiza din împrejmuiri opace şi cu înălţimi de max 2,00 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălţimea de max 1,80 m.

POSIBITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ISs +ISa+ISc+ISi

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 4
ISr - ZONA ACTIVITĂŢILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde parcelele pe care sunt sau pot fi amplasate biserici, în localitatea de reşedinţă sau în satele aparţinătoare. Nu se recomandă adăugarea altor construcţii noi în incintă, iar dacă da, se va ţine cont de prescripţiile descrise la acest capitol.

UTILIZARE FUNCŢIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- lucrări de consolidare, renovare construcţii existente, cu avizul Instituţiilor abilitate pentru construcţii protejate de lege.
- lăcaşuri de cult;
-servicii pentru culte;
-activităţi sociale ale asociaţiilor religioase;
- activităţi pentru ritualuri religioase, capelă, priveghi la ritul ortodox şi praznicar de inspiraţie tradiţional - românească .
-mănăstiri cu respectarea distanţelor prevăzute de lege.
- spaţii libere pietonale,
- spaţii plantate – scuaruri;
- se menţine funcţiunea actuala.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI:

Anexe pentru buna administrare a incintelor de cult.

Pentru lăcaşurile de cult ortodoxe se va asigura spaţiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioşi;

La celelalte culte se vor respecta cerinţele specifice acestora

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

Orice tipuri de activităţi care nu sunt legate de culte.

- construcţii provizorii de orice natura, inclusiv chioşcuri şi panouri publicitare de orice dimensiuni şi indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare *en-gros;*
- activităţi care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;

CONDIŢII DE AMPLASARE A CLADIRILOR, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se menţin neschimbate dimensiunile şi formele actuale ale parcelelor.

Pentru construcţii noi:

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAŞI PARCELA.

- pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6.0 m de la aliniament;
-lăcaşurile pentru celelalte culte sau activităţile complementare vor respecta regulamentul de pe unităţile de referinţa adiacente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10.0 m de la limitele laterale şi posterioare ale parcelelor;

- celelalte lăcaşuri de cult ca şi oricare dintre activităţile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietăţii egală cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe a volumului dominant dar nu mai puţin de 5.0 m în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei;

- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanta egală cu cel puţin jumătate din înălţimea volumului principal dar nu cu mai puţin de 5.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- clădirile de pe aceeaşi parcelă se vor dispune la o distanţă egală cu jumătate din înălţime a clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de 6.0 m;

- distanţa se poate reduce la jumătate numai dacă pe faţadele respective nu sunt accese în clădire şi nu sunt încăperi în care se desfăşoară activităţi care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică.

- 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 anterioare, cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

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

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare; (conform anexei nr. 7, HOTARAREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spaţii plantate, amplasare în oraş)

- pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu reţeaua de circulaţie majoră.

- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- în cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.

- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

- asigurarea accesului şi a circulaţiei autospecialelor de intervenţie în incintele operatorilor economici şi ale instituţiilor, în zonele locuite, precum şi între localităţi este obligatorie, conform reglementărilor tehnice specifice.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălţimea fronturilor în care acestea se înscriu şi regula ca înălţimea clădirii să nu depăşească distanţa dintre aliniamente;

- înălţimea clădirilor de cult nu se limitează.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima funcţiunea, se va înscrie în caracterul zonei şi va ţine seama de vecinătăţi;

- materialele folosite vor fi cele tradiţionale, incluzând piatra cioplită, cărămida, şi lemnul.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARA:

- construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapida şi captarea apelor meteorice in reţeaua de canalizare.

- toate noile branşamente pentru electricitate şi telecomunicaţii vor fi realizate îngropat.

- se interzice amplasarea firidelor de branşament pentru electricitate, telecomunicaţii şi gaze pe faţadele principale ale clădirilor.

- se interzice montarea aparatelor de aer condiţionat pe faţade.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ŞI PLANTATE

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini.

- spaţiile neconstruite si neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

- se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

- se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor şi condiţionarea realizării lor de aceleaşi avize de specialitate ca şi construcţiile.

ASPECTUL EXTERIOR

- lucrările privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirilor vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente.

- la clădirile reprezentative se va respecta compoziţia şi concepţia originală prin revenirea la forma iniţială a decoraţilor, a golurilor şi a finisajelor tradiţionale. Se vor elimina intervenţiile nefavorabile.

- prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura iniţiala a faţadelor.

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural specific programului, adaptandu-se în acelaşi timp arhitecturii contemporane, în scara definită de clădirile existente.

- acoperişurile vor fi în 4 ape, şi vor fi acoperite cu şiţă şi tabla plană fălţuită.

- intervenţiile admise vor fi următoarele: consolidare şi restaurare precum şi construire anexe complementare funcţiunii existente.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma acelaşi regim de avizare ca şi intervenţiile asupra clădirilor.

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

CONFORMAREA CLADIRILOR

- înălţimi admise: înălţimile existente ale clădirilor.

- nu se admit supraînălţări ale clădirilor din incinta.

OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

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

- procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: se admite o creştere a POT existent cu cel mult 10%.

- POT propus pt. Obiective noi = max. 50%

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

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

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

CAPITOLUL 5
M - ZONA MIXTĂ (locuinţe, turism, agrement, servicii complementare locuirii)

Caracterul zonei.

În înţelesul prezentului Regulament, zona mixtă propusă va fi definită ca o zonă în care, alături de locuire într-o proporţie însemnată (peste 50%), vor putea fi şi dotări de folosinţă periodică sau rară, servicii în turism.

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuinţelor în alte funcţiuni este condiţionată de menţinerea ponderii acestora de cel puţin 30% din ADC.

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

- localizarea şi gabaritul noilor inserţii,
- modul de asigurare a coerenţei şi calităţii imaginii urbane,
- condiţiile de asigurare a cerinţelor funcţionale, a celor de menţinere a vegetaţiei existente, a acceselor carosabile şi pietonale către interiorul zonei, precum şi modul de asigurare a intimităţii locuinţelor din proximitate.

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE sunt admise următoarele utilizări:

- locuinţe individuale, inclusiv locuinţe cu partiu special pentru profesiuni liberale;
- case de vacanţe;
- anexe gospodăreşti;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenţii de turism şi alte structuri turistice (campinguri, bungalouri);
- terenuri de sport, parcuri, locuri de joacă;
- alimentaţie publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- cabinete individuale, birouri şi ateliere, croitorie;
- servicii de deservire a locuirii: curăţătorie de haine, atelier individual de reparaţii încălţăminte.
- activităţi manufacturiere, servicii sociale, colective;
- depozitare mic-gros;
- comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 400 mp;
- comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 400 mp;
- piaţă agroalimentară;
- magazine generale;
- asistenţă tehnică şi reparaţii obiecte de uz casnic, comunicaţii, servicii curierat,
- cabinete medicale, laboratoare individuale de tehnică dentară;
- agenţii imobilire;
- cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură şi asistenţă juridică,

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se permite conversia clădirilor în funcţiunea de locuit cu condiţia ca aceasta să respecte regulamentul propus pentru zona **L**.
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 50 % din ADC;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mica de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat:
- construcţii provizorii de orice natură;
- creşterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- orice construcţii cu funcţiuni neconforme cu funcţiunea zonei, altele decât cele admise şi admise cu condiţionări.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul structurilor mari (Motel, hotel, restaurante) , suprafaţa terenului va fi de minim 700 mp, cu un front la stradă de minim 20,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se pot realiza constructii noi se va supune regulamentului pentru zona respectivă şi se va ţine cont de coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţa de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente;
- la intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

- amplasarea construcţiilor în zonele de protecţie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcţiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişa, dar nu mai puţin de 3,00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişa, dar nu mai puţin de 5,00 metri;

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament; 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 latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 metri;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimităţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcţiuni decât locuinţe care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele laterale situate la mai puţin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

- în cazul locuinţelor, caselor de vacanţă, pensiunilor de mica capacitate se acceptă retragerea faţă de limita laterală de 3,00 m sau cu acceptul vecinătăţii se poate diminua această distanţă în urma unui studiu de însorire care să certifice timpul normat de însorire al clădirilor învecinate, doar pe o singură latură şi nu mai puţin de 2,0m dacă construcţia are ferestre.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,00 metri, pentru a permite întreţinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum şi a mijloacelor de salvare;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietaţile învecinate;

- se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;

- 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 şi a mijloacelor de salvare;

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

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

- se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces de serviciu. Pentru construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.

- în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute: - alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului; - platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgenţă (cutremure, inundaţii, incendii).

- pentru construcţiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere.

- numărul acceselor şi conformarea lor se vor face în funcţie de categoria şi capacitatea obiectivului turistic. Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- în cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.

- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

-asigurarea accesului şi a circulaţiei autospecialelor de intervenţie în incintele operatorilor economici şi ale instituţiilor, în zonele locuite, precum şi între localităţi este obligatorie, conform reglementărilor tehnice specifice.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înăltimea maximă admisă este de 3 niveluri supraterane (P+2E), cu posibilitatea mansardării în proporţie de 60 % din aria construită.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenţă” şi “eleganţă”;

- în plus, se pot cere studii suplimentare de inserţie pentru noile clădiri şi justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţii asupra clădirilor existente sau noi inserţii;

- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

- garajele si anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

- fațadele clădirilor vor avea culori pastelate. Se interzic culorile stridente. Se recomandă materiale naturale: lemn, piatră naturală învefitori de țiglă, pavaje exterioare din piatră - planșee cu grinzi aparente de lemn, etc.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

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

- în cazul realizării canalizării în sistem propriu – bazin vidanjabil etanș, se va avea în vedere asigurarea distanței de 10 m față de orice construcție și sursă de apă.

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

- racordarea burlanelor la sistemul pluvial este obligatoriu să fie facută pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura in mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

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

- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei;

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

- este obligatoriu respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

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

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- se vor păstra împrejmuirile din uluci de lemn montate vertical; cele deteriorate vor fi înlocuite.

- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente.

- se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu placare nepotrivită.

POSIBITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

servicii, comerț, turism, sănătate - POT = 40 % (regim de înălțime max. P+2E+M)

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

locuințe individuale, case de vacanță – POT max. = 35%, regim de înălțime max. P+1E+M

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
servicii, comerţ, turism, sănătate - CUT maxim = 1,5 mpACD/mp teren
agrement, sport - CUT max. = 0,5 pt. Construcţii;
locuinţe individuale, case de vacanţă - CUT max. = 1,2

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

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

CAPITOLUL 6
BT - ZONĂ DESTINATĂ SERVICIILOR ÎN BALNEO – TURISM, AGREMENT, COMERŢ

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ.

Această zonă este propusă a se dezvolta în vecinătatea izvoarelor minerale, la intrarea în satul Trestioara. Aceste izvoare erau folosite în trecut pentru băi de nămol.

Funcţiunea dominantă este cea de servicii balneo-turistice, comerţ şi cazare.

Zona balneo-turistică cuprinde perimetre care includ:

- resurse naturale terapeutice (apele minerale, nămoluri);
- baze de tratament şi recuperare;
- unităţi hoteliere, pensiuni, spaţii de cazare;
- dotări de agrement, zone de promenadă, spaţii verzi terapeutice;
- instalaţii şi reţele specifice exploatării resurselor balneare.

UTILIZĂRI ADMISE

- baze de tratament balnear şi recuperare: ştrand, SPA, wellness, saloane terapeutice, băi termale, saune, zone de hidroterapie;
- servicii în turism – cazare de tip hostel, pensiune, bungalouri sau spaţii amenajate pentru corturi;
- construcţii de agrement cu destinaţia de sport, loc de joacă pentru copii, zone verzi – parc;
- construcţii de dimensiuni mici, max. 250 mp, pentru comerţ cu amănuntul alimentar / nealimentar de folosinţă zilnică, de uz personal, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiţionale, artizanale – amenajate în construcţii cu regim de înălţime Parter ;
- alimentaţie publică compatibilă zonei de servicii balneo- turistice (cafenele, pizzerii, terase, restaurante);
- parcări supraterane de utilitate publică, care să deservească funcţiunile dominante ale zonei;
- reţele tehnico – edilitare necesare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Destinaţia construcţiilor admise în zonă se va face numai în urma realizării unei documentaţii de urbanism (PUZ) care să reglementeze întreaga zonă balneo-turistică.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activităţi şi de lucrări:

- industriale sau alte tipuri de activităţi care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice şi care nu sunt direct legate de activitatea permisă în zonă;
- construcţii care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi pot afecta resursele terapeutice.
- anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc,
- staţii de întreţinere auto (spălătorii / service);
- lucrări de terasament şi sistematizare vertical de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau parcelele adiacente;
- panouri de publicitate în spaţiile verzi de aliniament sau parcuri;
- construcţii comerciale de mari dimensiuni (supermarket);
- depozite de material de construcţii, deşeuri, depozitare en-gros;

CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- parcelele pe care se vor amplasa construcţiile pentru cazare şi comerţ trebuie să fie în afara perimetrului amenajat pentru serviciile balneo-turistice, pentru a nu afecta resursa balneară;
- parcelele trebuie să aibă acces la drumurile publice şi să beneficieze de utilităţi;
- este interzis a se construe în zone care prezintă risc de alunecare de teren;
- în zona serviciilor balneare trebuie să existe afişat plan de intervenţie pentru incendiu, evacuare şi situaţii de urgenţă;

ARTICOLUL 5 şi 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT şi FATĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- faţă de aliniament, construcţiile vor păstra o retragere de min. 5,0 m;
- faţă de limitele laterale, construcţiile vor păstra o retragere de min. 3,0 m;
- faţă de limita posterioară a parcelei, construcţiile vor păstra o distanţă de min.5,0 m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- construcţiile de pe aceeaşi parcelă vor păstra distanţa minimă de 4 m;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ŞI ACCESE

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei de incintă şi racordul la drumurile existente.
- se vor rezolva accese separate pentru pacienţi, turişti şi aprovizionare.
- circulaţie pietonală privilegiată: alei, promenade, piste pentru mobilitate uşoară.
- parcaje minime:
  - 1 loc / cameră hotel;
  - 1 loc / 3 vizitatori la baza de tratament;
  - 1 loc / 20 mp pentru zone comerciale.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

-staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spaţii destinate acestei funcţiuni: parcări la sol.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- pentru construcţii servicii în turism P+1E+M.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- toate tipurile de construcţii vor fi tratate şi proiectate ca elemente componente ale ansamblului în care se integrează;

- aspectul lor exterior, prin arhitectură şi expresie plastică, trebuie să contribuie la punerea în valoare a zonei balneo-turistice;

- stil arhitectural unitar, cu utilizarea materialelor naturale: lemn, piatră, tencuieli minerale.

- culorile trebuie să fie neutre, pastelate, integrate în peisaj.

- interdicţia volumelor masive, a faţadelor sticlă integral sau a arhitecturii discordante.

- obligaţia de a realiza **spaţii verzi min. 25%** din parcelă.

- plantarea arborilor cu rol terapeutic / climatoterapeutic recomandată.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- construcţiile vor fi racordate la toate reţele edilitare: apă, canal, energie electrică, gaze naturale, telefonie, internet, cablu -TV.

- iluminat public ambiental, preferabil LED, cu impact redus asupra faunei locale;

- este obligatorie instituirea **zonei de protecţie sanitară** conform legislaţiei specifice.

- orice lucrare subterană (foraje, drenaje, subtraversări) necesită avizul autorităţilor balneare competente.

- este interzisă contaminarea solului, infiltraţiilor şi apelor subterane.

- utilizarea apelor minerale se face doar cu autorizaţie.

-obligatoriu monitorizarea permanentă a calităţii resurselor.

- obligatoriu sistem de colectare selectivă a deşeurilor.

- obligatoriu tratarea apelor uzate rezultate din procese terapeutice, conform normelor.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pentru zona de cazare, în interiorul parcelei se vor amenaja spaţii verzi în proporţie de 25% din suprafaţa totală a terenului.

- pentru zona strict balneară, procentul de spaţii verzi creşte până la 40%;

- pentru plantare se vor folosi specii locale, neinvazive;

- în apropierea resurselor naturale, amenajările vor fi uşoare, reversibile;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- este de preferat ca toată zona să fie împrejmuită.

- gardurile vor fi simple, fără beton şi soclu, eventual fundaţii locale la stâlpii metalici şi închideri cu plase metalice sau lemn.

- înălţimea maximă 2,00 m.

<u>POSIBITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI</u>

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

POT pentru construcţii = 35 %

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

CUT maxim = 0,90 mpACD/mp teren ;

Pentru zona propusă cu funcţiunea de balneo-turism se recomandă realizarea unei documentaţii de urbanism PUZ pentru:

- stabilirea reţelei de drumuri,
- organizarea urbanistic – arhitecturală,
- dezvoltarea infrastructurii edilitare,
- delimitarea şi protejarea resurselor minerale,
- menţionarea obiectivelor de utilitate publică,
- măsuri de protecţie a mediului

CAPITOLUL 7 - ID
ZONA UNITĂŢILOR INDUSTRIALE ŞI DE PRODUCŢIE, SERVICII DIVERSIFICATE , DEPOZITARE CONTROLATĂ

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul comunei nu există terenuri ocupate de unităţi industriale, de producţie, servicii diversificate, depozitare controlată şi nici nu au fost cereri în această privinţă.

Dacă pe viitor se doreşte acest lucru, există posibilitatea amplasării acestor unităţi la distanţă faţă de zonele de locuit, unde există rezerve de teren în intravilan, neocupat de construcţii.

Acest lucru se poate face prin documentaţii de urbanism PUZ prin care se tratează următoarele categorii:

- organizarea reţelei stradale;
- zonificarea funcţională a terenurilor;
- organizarea urbanistic – arhitecturală;
- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, POT , CUT);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic şi circulaţia terenurilor;
- delimitarea şi protejarea fondului arhitectural – urbanistic de valoare (dacă există);
- menţionarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecţie a mediului;
- reglementări specifice detaliate: permisiuni, restricţii, caracteristicile parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni), regimul de aliniere, amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare, aspectul exterior al clădirilor, condiţii de echipare edilitară, accese, parcaje, spaţii verzi, împrejmuire, etc.

Toate aceste prescripţii se vor detalia în Regulamentul Local de Urbanism al fiecărei viitoare documentaţii de urbanism PUZ, care vor urma prezentului PUG.

CAPITOLUL 8
V- ZONA SPAŢIILOR VERZI

Spaţii verzi publice cu acces nelimitat; Spaţii verzi pentru dotări , agrement , sport – permanente sau temporare; Spaţii verzi pentru protecţie şi aliniament a drumurilor publice, a cursurilor de apă şi a zonelor umede; zone naturale, parcuri; terenuri plantate pentru recreere sau protecţie climatică / sanitară.

V1- Spaţii verzi publice cu acces nelimitat (Parcuri, grădini, fâşii plantate publice, amenajări sportive publice, servicii, agrement);

V2 - Spaţii verzi – perdele de protecţie : protecţia cursurilor de apă şi a zonelor umede, culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică , plantaţii - perdele de protecţie (destinate cu prioritate ameliorării climatului din vecinătatea zonelor protejate), vegetaţie joasă (tufişuri , mărăcinişuri).

GENERALITĂŢI : CARACTERUL ZONEI

În comuna VÂLCĂNEŞTI există spaţii verzi de-a lungul drumurilor principale, spaţii pentru sport şi agrement (terenuri de sport, stadion, parc, spaţiu de joacă), şi spaţiile verzi din incintele instituţiilor publice, spaţii plantate de protecţie (protecţia cursurilor de apă, culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică, plantaţii de-a lungul cursurilor de apă).

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.
V1

Sunt admise:

- spaţii verzi amenajate: parcuri, grădini, scuaruri;
- spaţii verzi naturale: fâşii verzi, zone de protecţie;
- spaţii de recreere: locuri de joacă, terenuri de sport, piste pietonale, piste de biciclete, parc de aventură;
- spaţii anexe de deservire a dotărilor sportive;
- sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness şi întreţinere corporală;
- amenajări pentru practicarea sportului în spaţii descoperite şi acoperite (sporturi extreme, bazine de inot, tabere tematice);
- puncte de belvedere, observatie, monitorizare, fotografie;
- locuri de campare amenajate cu materiale indigene de-a lungul cursurilor de apa;
- drumuri dimensionate corespunzător pentru acces direct din drum public la rampele pentru aprovizionarea cu apă a maşinilor de pompieri ;
- construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale în aer liber; aceste activităţi se pretează foarte bine în jurul Centrului Cultural;
- alimentaţie publică şi mic comerţ, suprafaţa max.150 mp; chioşcuri, cafenele mici, tonete sezoniere;
- comerţ cu produse specifice zonei - desfacere produse tradiţionale , mici activităţi meşteşugăreşti locale;
- adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;
- mobilier urban (bănci, coşuri de gunoi, iluminat eficient), amenajări pentru sport, joc şi odihnă, pergole, foişoare;
- fântâni, cascade, lacuri – permise dacă nu afectează ecosistemul;
- funcţiuni de turism: Camping; Sat de vacanţă; Tabără de vacanţă pentru elevi.
- parcaje;
- iluminat public

V2

- pe fâşia de protecţie de-a lungul oglinzilor de apă, cu funcţiune publică, ecologică şi peisagistică, se admit următoarele: alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, mobilier urban în acord cu cadrul natural.
- drumuri dimensionate corespunzător pentru acces direct din drum public la rampele pentru aprovizionarea cu apă a maşinilor de pompieri (dacă este cazul);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI
V1

- clădirile şi amenajările pentru diferite activităţi din parcurile şi grădinile publice se admit cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circulaţii.
- orice intervenţie necesită documentaţii specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG 195/2005 (documentaţie de mediu) şi cu normele de protecţie stabilite pe plan local.
- se admite utilizarea pentru agrement cu condiţia ca prin dimensionarea şi configurarea spaţiilor libere fără vegetaţie înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

- se admit construcţii pentru întreţinerea spaţiilor verzi (depozite mici, garaje utilitare);

- se admit construcţii pentru servicii publice (posturi de transformare mascate, pompe de apă – integrate în peisaj);

- se admit evenimente culturale, târguri, concerte – permise doar temporar;

- construcţiile temporare se demontează în max. 30-60 zile;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1,V2

-se interzic orice intervenţii care contravin legilor şi normelor în vigoare la toate spaţiile verzi.

-se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;

- se interzice ocuparea malurilor ca şi poziţionarea pe platforme flotante sau pe piloţi în interiorul oglinzii de apă a unor funcţiuni în absenţa unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

- se interzic orice improvizaţii ale colectării apelor uzate ale construcţiilor lacustre;

- se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi.

- nu se admit nici un fel de intervenţii care depreciază caracterul zonei verzi;

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie.

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice.

- se interzice diminuarea suprafeţelor verzi, realizarea caselor de vacanţă, a locuinţelor permanente, a clădirilor administrative, a comerţului en-gross, sau a oricăror construcţii care nu servesc funcţiunii de zonă verde.

- se interzice construirea de obiective industriale, de depozitare şi parcări supraterane masive;

- se interzice realizarea de benzinării, ateliere, funcţiuni poluante sau cu trafic intens;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate.

<u>CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.</u>

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

V1- clădirile şi amenajările pentru diferite activităţi din parcurile şi grădinile publice se admit cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circulaţii.

V2 - lăţimea zonei verzi de protecţie faţă de infrastructura de circulaţii şi reţele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

V1 - retragere 6,00 m faţă de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

V1 - clădirile se vor retrage cu min. 3,00 m faţă de limitele laterale si posterioare ale parcelei (se poate micşora distanţa la cod civil – 2 m numai cu realizarea unui studiu de însorire).

- cu acordul vecinului se poate construi pe limita de proprietate, la calcan comun, fără a depăşi înălţimea calcanului existent.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

V1 - 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 anterioare, cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

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

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare;

- pentru construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.

În funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute:

- alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreţinere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulaţia carosabilă separată de cea pietonală;

- alei carosabile de circulaţie curentă de minimum 3,5 - 4 m lăţime;

- alei carosabile de serviciu şi întreţinere de minimum 4 m lăţime.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1 - parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

V1 - cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P , iar pentru Săli de sport P+ 1 nivel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

V1- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate.

- proiectele trebuie întocmite de arhitect / peisagist cu drept de semnătură;

- se vor întocmi studii necesare: topografice, geotehnice, peisagistice;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi iluminat public conform cerinţelor funcţionale ale fiecărei categorii de spaţiu plantat în care este admis accesul publicului.

- toate reţelele edilitare vor fi îngropate;

- parcurile amenajate vor fi irigate obligatoriu;

- toate spaţiile verzi amenajate, parcuri, terenuri de sport, etc, vor fi iluminate ambiental;

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

V1

– plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la patru locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălţime.

- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice, cu excepţia segmentelor decorative cu caracter special din zonele verzi;

- se recomandă:

  - menţinerea vegetaţiei existente valoroase;
  - replantarea arborilor tăiaţi în raport de1:3;

- este interzisă aplicarea de pesticide şi erbicide toxice;

- sunt interzise tăierile radicale, defrişările şi betonările în exces;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

V1

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

- spre deosebire de parcuri şi grădini, scuarurile şi fâşiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălţime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanţă de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părţii superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

V1 – POT max 40% (P+1E) ;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1 –CUT max. 0,8

CAPITOLUL 9
A - ZONA UNITĂŢI AGRICOLE

Pe teritoriul comunei VÂLCĂNEŞTI există 2 (două) zone destinate unităţilor agricole şi zootehnice, care se vor menţine şi în actuala documentaţie PUG , cu propunere de reactivare - revigorare.

Funcţiune dominantă: servicii agro – zootehnice.

Funcţiunile complementare: comerţ, locuinţă de serviciu, birouri administrative.

UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

- activităţi agricole productive destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării agricole şi anumitor activităţi comerciale care necesită suprafeţe mari de teren; - depozite şi anexe agricole - saivan - seră - servicii pentru activităţi agricole - locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţă sau securitatea unităţilor.

- ferme zootehnice;

- depozite/silozuri pentru fructe, cereale,

-expunerea animalelor spre vanzare conform cerintelor sanitare (târguri special amenajate pentru animale şi păsări), doar pentru zona izolată;

-spaţii cu caracter efemer pentru practicarea comerţului ambulant cu specific turistic şi etnografic;

- spaţii verzi;
- ateliere pentru desfăşurarea activităţilor de artizanat cu tehnologie tradiţională şi alte prestări de servicii nepoluante;
- grupuri sanitare, alimentare cu apă;
- construcţii administrative;
- instalaţii pentru producerea utilităţilor: panouri fotovoltaice, centrale pe biomasă;
- spaţii tehnice: rezervoare de apă, staţii de pompare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢIONĂRI

-unităţi de procesare primară (lapte, carne), activităţi economice tradiţionale, cu condiţia ca funcţiunea să nu stânjenească vecinătăţile;

-toate amenajarile adiacente manifestarilor cu caracter efemer vor fi aprobate în consiliile locale cu documentaţie specifică;

-adăposturi pentru animale, cu condiţia ca funcţiunea să nu stânjenească vecinătăţile (capacitate mică – max. 10 capete în zona adiacentă funcţiunii mixte şi capacitate mare în zona izolată);

-depozite si complexe vânzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite si complexe vânzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

- în cazul conversiei functionale se recomanda identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

- oricare din funcţiunile de la articolul de mai sus cu condiţia rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigenţelor de igienă şi protecţie sanitară, a respectării zonelor de protecţie faţă de reţelele tehnico – edilitare şi faţă de cursurile de apă, conform normelor în vigoare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităţilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcţionarea acesteia.

- se interzice localizarea activitatilor poluante şi care prezintă risc tehnologic.

- se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte normele europene.

- se interzice amplasarea locuintelor individuale.

Distanţele minime de protecţie sanitară între teritoriile protejate şi o serie de unităţi care produc disconfort şi riscuri asupra sănătăţii populaţiei sunt următoarele:

Conf. OMS 994/2018 - "Art. 11 (1) Distanţele minime de protecţie sanitară între teritoriile protejate şi perimetrul unităţilor care produc disconfort şi riscuri asupra sănătăţii populaţiei sunt următoarele:

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: ..... 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: ..... 100 m
3. Ferme şi crescătorii de taurine, până la 50 de capete: ..... 50 m
4. Ferme şi crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: ..... 100 m
5. Ferme şi crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: ..... 200 m
6. Ferme şi crescătorii de taurine, peste 500 de capete: ..... 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: ..... 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: ..... 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: ..... 500 m
10. Ferme şi crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete şi complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 şi 1500 de capete: ..... 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: ..... 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: ..... 100 m

14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: ..... 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: ..... 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:..... 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: ..... 1.500 m
18. Ferme şi crescătorii de iepuri între 100 şi 5.000 de capete: ..... 100 m
19. Ferme şi crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: ..... 200 m
20. Ferme şi crescătorii de struţi: ..... 500 m
21. Ferme şi crescătorii de melci: ..... 50 m
22. Spitale veterinare: ..... 30 m
23. Grajduri de izolare şi carantină pentru animale: ..... 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: ..... 100 m
25. Abatoare: ..... 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii şi baze de achiziţie a animalelor: .... 200 m
27. Depozite pentru colectarea şi păstrarea produselor de origine animală: ..... 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecţiilor animale care deservesc mai multe exploataţii zootehnice, platforme comunale: ..... 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecţiilor porcine: .....1.000 m
30. Staţii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: ..... 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare a seminţelor) cu capacitate între 5-100 tone ..... 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare a seminţelor) cu capacitate peste 100 tone ..... 200 m
33. Cimitire şi incineratoare animale de companie: ..... 200 m

<u>CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR</u>

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

- parcelele destinate unităţilor agricole se vor obţine prin cumpărare, concesionare sau închiriere şi se vor conforma condiţiilor impuse de activitatea desfăşurată în zonă şi de condiţiile impuse de Consiliul Local al localităţii ;
- suprafaţa minimă destinată activităţilor agricole va fi de 1 000 mp.

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

-pentru construcţiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public.

AMPLASAREA FAŢĂ DE DRUMURILE PUBLICE;

-accesul se va realiza direct din drumurile existente sau din cele propuse.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale şi interioare vor fi obligatoriu mai mari de 6,00 metri

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

– retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare se stabilesc prin documentaţii de autorizare, dar nu mai mici de 4,0 m faţă de limitele laterale (având în vedere că zona agricolă se învecinează cu zona mixtă) şi de 5 m faţă de limita posterioară;

- se recomandă plantaţii de aliniament cu rol de protecţie faţă de zona mixtă, min. 10 – 20 m în jurul fermei;

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

- se pot realiza amenajari fara distanta intre ele;
- pentru construcţii se vor păstra distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, dar nu mai puţin de 4 m.

<u>REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII</u>

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- toate construcţiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice şi care vor fi prevăzute prin documentaţii de autorizaţie;
- vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere.

ACCESE PIETONALE

-se vor prevedea accese pietonale la toate dotările astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare;

-accesele pot fi directe sau prin servitute.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

– toate activităţile agricole vor avea amenajat în incintă spaţiu pentru parcarea şi staţionarea autovehiculelor;

- având în vedere că majoritatea drumurilor de acces spre amenajările agro-zootehnice au gabarite reduse de un singur fir carosabil(4m), este interzisă staţionarea autovehiculelor pe drumurile publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

MAX. P +1E (PENTRU SEDIU SAU LOCUINŢĂ DE SERVICIU)

- se vor respecta înălţimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri (P+1E).
- pentru linii tehnologice sau silozuri depozitare, înaltimi maxime 20,0 metri.
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălţimea se subordoneaza normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;

<u>REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA</u>

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi dotate cu instalaţii de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.
- depozitarea gunoiului de grajd se va face pe platforme impermeabile, este interzis depozitarea pe sol sau în vecinătatea apelor;

<u>ARTICOLUL 13 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI</u>

PARCAJE

- parcajele vor fi realizate in interiorul parcelei, de preferinţă grupate în zona accesului principal.

SPATII VERZI

-se vor prevedea aliniamente de protecţie la străzile adiacente de 2-3 m lăţime şi se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodata linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.

ARTICOLUL 14 - *IMPREJMUIRI*

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m, şi vor fi dublate cu un gard viu.
- porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice;

ARTICOLUL 15 - *PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI*

- procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 2**0 % , maxim 40%** inclusiv construcţii tehnologice. In acest procent se include aria construită a amenajărilor pe lotul pus la dispoziţie de organizatori.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) va fi de maxim **0,4**.

CAPITOLUL 10
Cc - ZONA TRANSPORTURILOR (căi de comunicaţie rutieră)

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Principalele căi de acces şi de comunicare cu restul localităţilor sunt reprezentate de circulaţia rutieră.

Circulaţia rutieră se face pe drumuri de interes local, judeţean şi comunale:

- DJ 218 – Cosminele – Dumbrăveşti, în lungime de 9,3 km;
- DC 12 – Vâlcăneşti – Trestioara, cu lungimea de 6 km şi face legătura cu comuna Vărbilău;
- DC 9 – Cârjari – Cocorăştii Mislii, cu o lungime de aproximativ 300 metri şi face legătura cu satul Tipăreşti.

Drumurile de pe teritoriul comunei Vâlcăneşti vor respecta prevederile legale în vigoare.

Execuţia, modernizarea şi reabilitarea drumurilor, indiferent de clasificarea şi natura acestora, se va realiza pe baza prevederilor Ordonanţei de Guvern Nr.43/1997, 29 intrată în vigoare la data de 1 ianuarie 1998, republicată.

Administrarea drumurilor judeţene se asigură de către consiliile judeţene, iar a drumurilor de interes local, de către consiliile locale pe raza administrativ- teritorială a acestora. Fac excepţie sectoarele de drumuri judeţene, situate în intravilanul localităţilor urbane, care vor fi în administrarea consiliilor locale respective. La proiectarea, execuţia şi intervenţia asupra drumurilor din localităţi, se va avea în vedere respectarea normelor tehnice privind traficul rutier, siguranţa circulaţiei, utilizarea raţională a terenurilor, conservarea şi protecţia mediului, precum şi de planurile de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii. (art. 18 -19; art. 24, anexa nr.1 – zonele de siguranţă şi de protecţie a drumurilor.)

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

Cc - Căi rutiere

- căi de comunicaţie rutieră şi construcţiile aferente;
- unităţi ale intreprinderilor de transporturi , garaje;

- spaţii alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii şi treceri de pietoni;
- reţele tehnico-edilitare - spaţii verzi amenajate;
- parcaje publice;
- lucrări de terasamente;
- staţii de călători;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI - Cc

– pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele / acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.

- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);

- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);

- să respecte în extravilan următoarele distanţe minime de protecţie de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcţie de categoria acestuia:

- drumuri judeţene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

- elementele căilor de comunicaţie în zona obiectivelor speciale să respecte legislaţia în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI şi SRI din 1995).

- orice lucrări prevăzute în localitate care se află în vecinătatea drumurilor naţionale, judeţene se vor realiza numai după obţinerea avizelor Direcţie Regionale de Drumuri şi Poduri şi Direcţiei Judeţene de Drumuri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE - Cc

– se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
  - modernizarea intersecţiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulaţiile publice rutiere:
  - depozitări de materiale,
  - piese sau utilaje degradate,
  - amenajări de şantier abandonate,
  - platforme cu suprafeţe deteriorate,
  - construcţii degradate,
  - terenuri lipsite de vegetaţie,
  - gropi de acumulare a apelor meteorice,
  - depozite de deşeuri etc.;

-în zona de siguranţă şi protecţie aferentă circulaţiilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilităţii solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuştilor ori extragerea de materiale de construcţii) sau modificarea echilibrului freatic;

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

- este interzis mutarea indicatoarelor rutiere de intrare /ieşire în/din localitate;

CONDIŢIl DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI) - Cc

- pentru construcţiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;
- pentru noi incinte şi pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT - Cc

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minima de 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - Cc

- distanţa faţă de limitele laterale ale parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 3,0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ - Cc

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanţa minima dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4.0 metri, distanţa de mai sus dintre clădiri se poate reduce la 3 m dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE - Cc

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR - Cc

- staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiilor publice:
- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în localitate, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - Cc

- înălţimea clădirilor în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor tehnice, max. P+1E.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - Cc

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din interiorul clădirilor înconjurătoare mai înalte.

- în cazul autogărilor noi din proximitatea locuinţelor, zonelor comerciale şi a polilor urbani, se recomandă soluţionări care să permită acoperirea şi închiderea spaţiilor de parcare şi îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ - Cc

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAŢIl LIBERE ŞI SPAŢIl PLANTATE - Cc

- orice parte a terenului incintelor sau culuarelor vizibile din circulaţiile publice, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori in proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. şi tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI - Cc

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. şi vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesităţii unei protecţii suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanţă, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,00 m înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi dens arbori şi arbuşti;
- porţile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

<u>POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTIIZARE A TERENULUI</u>

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

Cc - POT maxim - 50%

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

Cc - CUT maxim - 1%

CAPITOLUL 11
G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ , CIMITIRE

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI.

Zona reuneşte toate funcţiunile care aparţin gospodăriei comunale şi asigură servirea populaţiei cu transport în comun , echipare edilitară, cimitire şi salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcţiilor şi amenajărilor pentru gospodărie comunală, platforme menajere;

G2 - subzona cimitirelor:

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

G1 - construcţii, instalaţii şi amenajări pentru gospodăria comunală:
- platforme menajere;
- birouri autonome;

- incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru transportul public urban , salubritate, întreţinerea spaţiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spaţii verzi);

G2 - cimitire şi clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- circulaţii carosabile;
- parcaje;
- circulaţii pietonale;
- plantaţii;
- pavilion pentru administraţie, depozitare şi anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

G1- Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare;

G2 - Pentru cimitire:

- se vor asigura zonele de protecţie prevăzute prin norme 3,00 m între locurile de veci şi împrejmuire cimitir;
- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecţie de **50.0** metri pentru cimitire existente şi **100 m** pentru cimitire nou înfiinţate;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** şi **10,0** mp teren brut pentru un loc de veci), circulaţii carosabile şi pietonale civilizate şi o pondere mai ridicată a vegetaţiei potrivit rolului de reculegere şi respectului cuvenit.
- în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării iniţiale, construcţiile funerare monumente de arhitectură şi artă, precum şi plantaţiile perimetrale şi interioare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G1 - pentru incintele situate în zone rezidenţiale se interzic orice activităţi care prezintă risc tehnologic şi produc poluare prin natura activităţii sau prin transporturile pe care le generează;

G2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor şi distrugerea vegetaţiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

G1 - pentru diferite servicii şi birouri suprafaţa minimă a parcelei este de **400** mp. şi un front la stradă de minim **15** metri.

- pentru incintele tehnice, în funcţie de complexitatea impactului funcţiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora documentaţie de specialitate care va cuprinde şi un studiu de impact asupra mediului;
- pentru platforme menajere, suprafaţa ocupată va fi de max. 10 mp şi va fi împrejmuită;

G2 – în cazul noilor cimitire se vor avea în vedere parcele de teren situate în afara zonelor construite, astfel încât zona de protecţie să nu afecteze în special zona de locuit, iar suprafaţa va trebui să depăşească 1200 mp. Zona de protecţie pentru cimitire nou înfiinţate va fi de 100 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

G1 , G2 -clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor amplasa retrase faţă de aliniament la o distanţă de minim **6.0** metri .

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G1 - distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 4**.0** metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;

- în cazul în care activităţile constituie o sursă de zgomote şi vibraţii, în cazul în care au loc procese de producţie non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

G2 - vor fi respectate prevederile Normelor de igienă privind mediul de viaţă al populaţiei asigurandu-se între morminte şi gard o distanţă de min. 3, 0m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

G1,G2 - distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3**.0** metri;

- distanţa de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădirile respective şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

G1,G2

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

- se vor asigura circulaţiile carosabile şi pietonale în pondere de circa **15** % din suprafaţa totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1,G2

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;

- în spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40**% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.

- parcajele se vor asigura în afara circulaţiei publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

G1: - înălţimea clădirilor nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor şi a coşurilor;

- pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălţime maximă de P+1 niveluri.

G2: - maxim 1 nivel – P

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G1: - volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;

- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faşada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

G2: - se va ţine seama de caracterul sobru al funcţiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

G1,G2

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- platformele menajere vor fi dotate şi ele cu instalaţie de apă pentru curăţarea periodică;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- la cimitire se vor asigura puncte de apă din reţeaua publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spaţiu de depozitare a florilor ofilite şi a altor deşeuri;
- se va asigura colectarea şi evacuarea rapidă la reţeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

G1,G2

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim **40**% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp ;
- se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei în proporţie de minim **5** % din suprafaţa totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

G1 - împrejmuirile spre stradă vor fi opace sau semi opace cu înălţimi de max.2,00 metri; în situaţia împrejmuirilor parţial transparente se vor dubla cu plantaţie de medie înălţime;

- în scopul de a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- se va acorda atenţie modului de tratare arhitecturală a accesului.
- platformele menajere vor fi împrejmuite;

G2 - Imprejmuirile orientate spre spaţiul public şi spre terenurile vecine vor fi de tip opac, cu înălţimea de 2,0 - 2,20 m. Spre partea plantată a zonei de protecţie sanitară imprejmuirile vor fi de tip transparent, cu înălţimea maximă de2,0 - 2,20 m.

- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton, chiar „decorativ" în componenţa împrejmurilor (garduri prefabricate din beton).
- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcţiunii.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

G1 - POT maxim = 50 **% - pentru construcţii ;**

G2 - POT maxim = 10 **% - pentru construcţii supraterane;**

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

G1 - **CUT = 1**

G2 - **CUT = 0,1**

-**la cimitire** noi , la dimensionare suprafaţa totală pentru un loc de veci va fi de **7.5 - 10** mp, din care **15** % circulaţii carosabile şi pietonale, **5** % plantaţii şi **1** % construcţii.

CAPITOLUL 12
TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Functia predominantă a zonei este compusă din:
- reţele de alimentare cu apa;
- reţele de canalizare;
- reţele electrice;
- reţele de alimentare cu gaze naturale şi staţii de reglare - măsurare;
- reţele de telecomunicaţii;
- reţele ale produselor petroliere/ţiţei;
- reţele ape minerale;
- parcuri fotovoltaice, etc.

Funcţii complementare admise zonei:
- staţie de captare şi tratare a apei;
- rezervoare de apa;
- staţii de pompare apă potabilă;
- staţii de epurare;
- staţii de pompare ape uzate menajere etc.
- posturi de transformare;
- sonde de extracţie petrol/ţiţei;
- coridoare tehnice şi zone de protecţie aferente;

UTILIZARE FUNCŢIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE:

- sunt admise toate funcţiunile de echipare edilitară enumerate mai sus:
  - reţele subterane şi aeriene pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicaţii, produse petroliere, ape minerale;
  - staţii de pompare, staţii de reglare, posturi de transformare, rezervoare, bazine, staţii de epurare, sonde produse petroliere;
  - coridoare tehnice cu acces pentru mentenanţă;
- construcţii administrative de mică amploare aferente exploatării reţelelor;
- platforme de acces pentru intervenţii;
- drumuri tehnologice;
- elemente de semnalizare, protecţie şi monitorizare;
- amenajările de teren, trebuie astfel realizate, încât să permită scurgerea rapidă a apelor meteorice;
- incintele aferente echipării edilitare vor avea zonă de protecţie sanitară (a se vedea plansa echipare edilitară).
- construcţii şi amenajări pentru producerea energiei electrice prin valorificarea resurselor regenerabile de energie solară;
- exploataţii agricole;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII:

- constructii si amenajari ce vor respecta documentele cu caracter normativ şi directiv precum şi soluţiile şi reglementările propuse în proiectele de specialitate (instalaţii).

- extindere de reţele edilitare existente sau a capacităţii acestora care nu pot fi finanţate din bugetele locale sau de stat, se vor putea realiza prin finanţare totală sau partial de către investitorii interesaţi.

- în cazul unor investiţii (parcelări, ansambluri de locuinţe, construcţii de mari dimensiuni, etc), ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echipare edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanţare, autorizarea executării construcţiei nu se va face decât după asigurarea surselor de finanţare necesare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic construcţiile şi lucrările care pot prejudicia zonele de protecţie şi de siguranţă, fără avizul operatorului;
- construcţii de locuinţe, funcţiuni sensibile (şcoli, spitale, centre de îngrijire);
- comerţ, industrie sau depozitare necompatibilă cu zonele de protecţie;
- construcţii de orice fel în zonele de protecţie şi siguranţă, fără avizul operatorului.

ARTICOLUL 4 - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

- construcţiile se amplasează cu respectarea zonelor de protecţie stabilite prin legislaţie specifică fiecărui tip de reţea;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor retrage la o distanţă de minim 6.0 metri faţă de stradă;
- în cazul Parcurilor Fotovoltaice, amplasarea panourilor fotovoltaice se face retras faţă de conturul exterior al terenului (min.10-15 m), pentru a putea permite realizarea unei alei perimetrale cât şi plantaţia de protecţie faţă de vecinătăţi;
- construcţiile instalaţiilor edilitare permise în zona se vor amplasa ţinând cont de zonele de siguranţă şi de protecţie pentru fiecare în parte;
- sunt interzise orice fel de construcţii şi amenajări care prezintă pericol tehnologic sau compromit aspectul general al zonei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanţa faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 3.00 metri.
- distanţa faţă de drumurile publice - 6,0 m;
- distanţa faţă de cursurile de apă: min. 20 -50 m, conform normelor de gospodărire a apelor;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
- în cazul în care nu există astfel de norme, distanţa minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3.00 metri; distanţa dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele respective nu sunt accese în clădire şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.
- panourile fotovoltaice se vor amplasa orientate către sud, pentru a obţine eficienţă maximă în exploatare.
- construcţiile aferente instalaţiei şi construcţiile complementare se vor amplasa pe cât posibil astfel încât să nu umbrească panourile fotovoltaice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulaţie publică.
- se asigură drum tehnologic cu lăţimea minima de 3 – 4 m,
- se asigură parcări minime pentru personal: 1 loc / 2 angajaţi;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice, prin retragerea porţii de acces;
- în spaţiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim 40 % din teren pentru parcaje destinate salariaţilor şi vizitatorilor.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBIILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea clădirilor max P, cu excepţia instalaţiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- faţadele laterale şi posterioare vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a faţadei sau / şi pe suport independent in spaţiul incintei la intrare.

ARTICOLUL 12 –CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi diverse alte platforme exterioare.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.
- de asemenea clădirile vor beneficia de alimentare cu energie electrică din sistemul centralizat sau din sursă proprie (panouri fotovoltaice, eoliene, etc).

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- orice parte a terenului vizibil dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată şi utilizată încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40 %, formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- în dreptul faţadei, parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălţimea de minim 1.20 metri şi se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare 4 maşini;
- suprafeţele libere, neocupate cu circulaţii, parcaje şi platfonne funcţionale vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de maxim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri şi vor fi dublate cu gard viu;
- împrejmuirile către parcelele laterale şi posterioare vor fi opace, de 2,20 metri înălţime sau vor fi în conformitate cu normele specifice;
- porţile de intrare vor fi simple şi în armonie cu împrejmuirea;
- pentru a nu incomoda circulaţia, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porţile de intrare să fie retrase faţă de aliniament, pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor în incintă.
- parcurile fotovoltaice vor fi împrejmuite cu panouri din plasă de sârmă montate pe stâlpi metalici , cu înălţimea de 1,80 - 2,00 m , peste care se vor monta 3 (trei) rânduri de plasă ghimpată .

- toate echipamentele instalaţiilor edilitare: instalaţii de tratare, instalaţii de epurare, posturi de transformare la sol, parcuri de sonde, etc , vor fi împrejmuite, pentru a nu avea acces publicul;

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

Pentru construcţii se propune: P.O.T= 50%; Regim de înălţime max. Parter pentru clădiri şi H max. 20 m pentru instalaţii tehnologice.

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

C.U.T.= 0,5 pentru construcţii

ZONE DE PROTECȚIE ȘI SERVITUȚI

Reţea alimentare apă-canal

Dimensionarea zonei de protecţie sanitară cu regim sever pentru staţiile de pompare, instalaţiile de îmbunătăţire a calităţii apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, staţi de dezinfecţie şi altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducţiunile şi reţelele de distribuţie se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- foraje de adâncime: - 50 m – amonte; 20 m - lateral şi 20 m - aval;
- captare izvoare: - 50 m – amonte; 20 m - lateral;
- staţii de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalaţii de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalaţiei;
- rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducţiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din reţelele de distribuţie, 3 m.
- fântână – amplasată la min. 10 m faţă de orice sursă de poluare , iar adâncimea minima 6m;
- Staţii de epurare de tip modular (containerizate) amplasate la distanţe minime de 100m;
- Pentru captările din lacuri zona de protecţie sanitară cu regim sever va avea următoarele dimensiuni minime, măsurate la nivelul minim de exploatare al captării:
  - 100 m radial, pe apă, faţă de locul în care este situat punctul de captare;
  - 25 m radial, pe malul unde este situată priza.
- Pentru lacurile şi nămolurile terapeutice zona de protecţie sanitară cu regim sever cuprinde toată suprafaţa apei lacului, iar pe mal are 5 m lăţime în jurul lacului.
- La intersecţia aducţiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru îmbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducţiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanţă între ele de minimum 0,40 m pe verticală.
- Pentru captările de ape potabile, cu debite exploatate mai mari sau egale cu 5 l/s, studiile hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecţie vor fi elaborate în cadrul Administraţiei Naţionale "Apele Române" - Institutul Naţional de Hidrologie şi Gospodărire a Apelor - Laboratorul de studii şi cercetări hidrogeologice.
- Studiile hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecţie pentru captările de ape potabile, cu debite exploatate mai mici de 5 l/s, vor fi expertizate în cadrul Administraţiei Naţionale "Apele Române" - Institutul Naţional de Hidrologie şi Gospodărire a Apelor – Laboratorul de studii şi cercetări hidrogeologice. Costurile pentru elaborarea sau expertizarea studiilor hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecţie vor fi suportate de către deţinătorul captării.

Reţea alimentare cu energie electrică

Zonele de protecţie ale liniilor electrice aeriene şi a posturilor de transformare:

Norme de siguranţă pentru liniile electrice aeriene: (Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţă aferente capacităţilor energetice (Ordinul ANRE nr.239/2019);

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

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni de 20kv;.

- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;

- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;

- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;

- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV;

- raza de 20 m in cazul posturilor de transformare aeriene;

- 3 m in jurul amprentei la sol a posturilor de transformare mt/jt in orice tip de cabina: zid, metal, beton

- 0,8 m in cazul cablurilor de energie electrica de 0,4 kV si 20 kV

- pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecţie este delimitată de conturul fundaţiei stîlpilor si de proiecţia la sol a platformei suspendate;

- pentru posturi de transformare cu cabine de secţionare îngrădite, zona de protecţie este delimitată de îngrădire;

- pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranţă este extinsă în spaţiu delimitat la distanţa de 20,0 m de la limita zonei de protecţie.

- zona de protecţie este delimitată de împrejmuirea instalaţiilor, echipamentelor şi a anexelor tehnologice ale acestora.

- Pentru o centrală fotovoltaică, zona de protecţie şi zona de siguranţă sunt delimitate pe teren de conturul împrejmuirii panourilor fotovoltaice, la care se adaugă 0,2 m de jur împrejur.

- Zona de protecţie şi zona de siguranţă pentru postul de transformare aferent centralei se stabilesc astfel:

d) *de suprafaţa construită, respectiv de suprafaţa fundaţiei (atunci când aceasta depăşeşte conturul cabinei metalice), pe laturile fără uşi de acces şi fără ferestre de ventilaţie;*

e) *la distanţă de 3 m faţă de latura cu acces în post/instalaţia de stocare pentru transformator;*

f) *la distanţă de 1,5 m faţă de alte laturi cu uşi, respectiv cu ferestre de ventilaţie, acolo unde este cazul;*

Recomandări pentru Zona de siguranta a Staţiilor Electrice

- Zona de siguranţă a staţiei electrice, ţinându-se seama de tensiunea cea mai înaltă a acesteia, se stabileşte astfel:

a) *pentru o staţie electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV:*

- *când staţia este de tip exterior, este zona extinsă în spaţiu delimitată la distanţa de*

20 m de împrejmuirea staţiei, pe fiecare latură a acesteia;

- *când staţia este de tip interior, este delimitată de suprafaţa construită a staţiei;*

b) *pentru o staţie electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 200 kV, este zona extinsă în spaţiu delimitată la distanţa de 35 m de împrejmuirea staţiei, pe fiecare latură a acesteia.*

În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/ şi joasă tensiune:

a) zona de protecţie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranţă, este simetrică faţă de axul traseului şi are lăţimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecţie şi de siguranţă ale traseului de cabluri se delimitează prin distanţa (adâncimea) de pozare în valoare de cel puţin 0,8m.

În zonele de protectie ale retelelor electrice sunt interzise executarea de sapaturi sau lucrari de orice fel fara consimtamantul prealabil al titularului acestora In zonele de siguranta si de protectie este interzis:

- sa se efectueze constructii de orice fel fara avizul de amplasament al operatorului de transport si de sistem

- sa se efectueze sapaturi de orice fel sau sa se infiinteze plantatii fara acordul operatorului de transport si de sistem

- sa se depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor fara acordul operatorului de transport si de sistem

- sa se arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de transport si/sau distributie sau sa se intervina in orice alt mod asupra acestora

- sa se deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor electrice

Sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de transport si de sistem

În cazul liniilor electrice aeriene construite prin terenuri silvice, lăţimile culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- 32 m, pentru LEA cu tensiunea de 110 kV;

- 44 m, pentru LEA cu tensiunea de 220 kV;

- 54 m, pentru LEA cu tensiunea de 400 kV;

- 81 m, pentru LEA cu tensiunea de 750 kV.

In Certificatele de Urbanism se va solicita obtinerea avizului de amplasament de la toate organismele avizatoare pentru toate reţelele edilitare din zonele respective pentru toate obiectivele de investitii de pe teritoriul Comunei inclusiv pentru imprejmuirea terenurilor si pentru infiintarea de plantatii .

Pentru amplasarea unor noi obiective, devierea unor reţele existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor existente (staţii de tratare, staţii de epurare, rezervoare, gospodării de apă, staţii şi posturi de transformare linii şi cabluri electrice , staţii de reglare, s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate.

Pentru orice fel de lucrari de sapaturi sau de constructii situate in interiorul zonelor de protectie a retelelor edilitare este obigatoriu avizul de amplasament al operatorilor de retea.

*Pentru **Centrale Fotovoltaice** zona de protecţie şi zona de siguranţă sunt delimitate pe teren de conturul împrejmuitii panourilor fotovoltaice la care se adaugă 0,2 m de jur împrejur.*

***Serviciul de Telecomunicaţii Speciale** asigură legături de radiocomunicaţii pentru beneficiarii din UAT VÂLCĂNEŞTI, jud. Prahova.*

Astfel Primăria Comunei VÂLCĂNEŞTI, prin eliberarea Certificatelor de Urbanism, are obligaţia de-a solicita obţinerea AVIZULUI STS pentru obiectivele ce depăşesc înălţimea de 18m.

În cazul în care intervin modificări la documentaţia de urbanism prezentă, se va solicita un alt aviz STS.

Zona de protecţie faţă de conducte de **gaze naturale** este cuprinsă între 2 -12 m;

Zona de protecţie a conductei de petrol este de 20 m;

Zona de protecţie a sondelor de extracţie petrol R=50 m;

În zonele de protecţie este interzis:

- realizarea de construcţii permanente;
- plantarea arborilor cu rădăcini adânci;
- excavaţii, foraje, depozitări;
- instalarea altor utilităţi fără avizul operatorului.

Se recomandă ca traseele conductelor subterane să fie marcate vizibil în teren, prin repere permanente sau borne de semnalizare, astfel încât poziţia lor să poată fi identificată cu uşurinţă în vederea intervenţiilor, întreţinerii şi evitării deteriorării accidentale.

CAPITOLUL 13 - DS - ZONĂ CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul administrativ al Comunei VÂLCĂNEŞTI, MApN are in administrare unitatea de Poliţie amplasată în satul de centru.

UTILIZARE FUNCŢIONALA

Unitate militară;

Unităţi pentru paza şi stingerea incendiilor.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE:

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcţionare ale unei zone cu destinaţie speciala.

se admit:

- parcaje la sol

-locuinţe de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unităţilor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII:

Sunt admise toate lucrările de construcţii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate.

- lucrări de construire, reconstruire, extindere etc, de construcţii sau retele in incinta zonei cu destinaţie speciala numai cu avizul (sau aprobarea) instituţiei care are in administrare terenul, in conformitate cu prevederile legii.

- extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia acordului, avizului sau aprobarii din partea instituţiei care are in administrare terenul, in conformitate cu prevederile legii.

- în cazul conversiei funcţionale se recomandă reabilitarea şi adaptarea clădirilor nefuncţionale.

- în cazul conversiei funcţionale se recomandă identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

- ADMINISTRAŢIA LOCALĂ VA SOLICITA, CONFORM PREVEDERILOR LEGALE, PRIN CERTIFICATELE DE URBANISM ELIBERATE, OBŢINEREA AVIZULUI M.A.I. PENTRU DOCUMENTAŢIILE DE URBANISM ŞI EMITEREA AUTORIZAŢIILOR DE CONSTRUIRE PENTRU INVESTIŢIILE SITUATE ÎN VECINĂTATEA OBIECTIVELOR M.A.I.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzice orice construcţie care nu este in concorcantă cu caracterul funcţional al zonei.

<u>CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR</u>

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor anterioare, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Fără precizări, - Conform legislaţiei şi normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Fără precizări - Conform legislaţiei şi normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înalţime, dar nu mai puţin de 4.00 metri;

- în toate cazurile retragerea faţă de limita posterioală a parcelei va fi de minim 5.00 metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte zone funcţionale, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- in cazul unor intervenţii în cadrul incintei care îşi păstrează funcţiunea dominantă existentă, şi nu se pot respecta prevederile din prezentul RLU, se vor stabili prin documentaţii PUD avizat in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

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

- distanţa intre clădiri va fi egală cu jumătate din inălţimea clădirii celei mai inalte, dar nu mai puţin de 3,00 metri;

- în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (conform anexei nr. 7, HOTARAREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spatii plantate).

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime de 4 m şi o înălţime de 3,5 m.

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

Asigurarea accesului şi a circulaţiei autospecialelor de intervenţie în incintele operatorilor economici şi ale instituţiilor, în zonele locuite, precum şi între localităţi este obligatorie, conform reglementărilor tehnice specifice.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;

- in spaţiul de retragere faţă de aliniament maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având inălţimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- nu sunt impuse conditionari, maxim P+2E.
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate:

- fatadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcţiile existente , cât şi cele propuse trebuie să beneficieze de echipare edilitară (energie electrică, apă, canalizare) în sistem propriu sau centralizat.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE SI SPAŢII PLANTATE

Se recomandă un procent de minim 30 % spaţii verzi pentru terenurile curţi construcţii ce deţin clădiri.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirile spre stradă şi perimetrale vor fi in concordanţă cu prevederile specifice activităţii
- porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POT maxim conform normelor specifice – recomandabil **40** %.

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

CUT conform normelor specifice; recomandabil **1,0** mp. ADC / mp. teren.

CAPITOLUL 14 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILAN - TAI

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

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin.(1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonei centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specific 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.

(3) Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitive, conform legii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI PERMISE

- toate tipurile de construcţii şi amenajări care îndeplinesc condiţii impuse de lege şi de prezentul regulament.
- culturi agricole (cereale, legume, plante tehnice);
- livezi, vii, pepiniere;
- păşuni şi fâneţe cu utilizare nezootehnică;
- sere şi solarii;
- plantaţii agro-pomicole.
- mici anexe agricole (adăpost unelte, magazii), construite temporar sau demontabil;

- platforme pentru depozitare temporară a produselor agricole;
- cabine tehnice, depozite mici de materiale agricole;
- împrejmuiri şi amenajări pentru protejarea culturilor;
- circulaţii pietonale şi carosabile agricole.
- instalaţii de irigare, căi de acces agricole;
- mici spaţii tehnice legate direct de exploatarea agricolă ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDIŢIONĂRI

- ferme zootehnice mici neintensive (ex.: solarii, micro-ferme);
- construcţii administrative aferente exploatărilor agricole;
- locuinţă de **serviciu** (nu rezidenţială) doar dacă este justificată prin funcţiunea agricolă şi conformă PUG/PUZ.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- locuinţe noi (cu excepţia celor de serviciu, acolo unde regulamentul permite);
- construcţii masive sau cu regim industrial;
- activităţi poluante, ferme zootehnice mari, depozitare necontrolată;
- comerţ, servicii, unităţi turistice;
- împrejmuiri opace pe lungimi excesive (care afectează caracterul agricol).

<u>CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR</u>

- Acces obligatoriu la un drum public sau drum de exploatare;

- Alimentarea cu apă şi energie electrică este obligatorie pentru construcţii

- Canalizarea poate fi înlocuită cu fosă septică sau sistem ecologic, conform legislaţiei în vigoare;

- Parcelarea conformă pentru destinaţia propusă;

- Înălţimea şi aspectul exterior al construcţiilor (pentru rezolvarea problemelor tehnice, estetice şi funcţionale);

- Procentul de ocupare al terenului şi Coeficientul de utilizareal terenului rămân valabile în funcţie de indicatorii aferenţi zonificării funcţionale respective;

- Obţinerea avizelor şi acordurilor organelor specializate , în conformitate cu prevederile legii.

- Se interzice depozitarea deşeurilor şi a substanţelor periculoase;

Pentru dezvoltarea turismului , statul român sprijină persoanele autorizate potrivit legii care asigură servicii turistice în pensiune sau ferme agroturistice situate în mediul rural din zonele cu atracţie turistică.

Consiliile locale pot pune la dispoziţie, din terenurile disponibile, în formele şi în condiţiile prevăzute de lege, suprafeţe de teren necesare construirii, dezvoltării şi exploatării de pensiuni şi ferme agroturistice.

RECOMANDĂRI PENTRU AMPLASARE ÎN PARCELĂ

- construcţiile agricole – înălţime max. 4 – 6 m;
- sere , solarii – (înălţime 6 – 9 m);
- nu se permit construcţii etajate;
- retragerea construcţiilor faţă de limitele laterale 3 – 5 m; faţă de drum – min. 5 m;
- retragerea faţă de vecini pentru ferme zootehnice: peste 15 m;

CAPITOLUL 15 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN - TAE

DEFINIŢIE

Terenurile cu destinaţia agricolă sunt terenuri agricole productive, cele cu vegetaţie forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), păşunile împădurite , cele ocupate cu construcţii şi instalaţii agro-zootehnice , amenajările piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice şi de exploatare agricolă, platformele şi staţiile de depozitare care servesc nevoilor agricole şi terenurile neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţie agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafeţe arabile , vii , livezi , pepiniere viticole , pomicole , plantaţii de hamei şi duzi, păşuni , fâneţe , sere , solarii şi altele asemenea.

Pentru terenurile agricole care prezintă clasă de calitate superioară (I sau II) , reprezentând resurse natural necesare vieţii , conf. Legii Fondului funciar şi Legii 50 /1991, republicată, cuprind interdicţii şi condiţionări în utilizarea lor; de aceea posibilitatea autorizării construcţiilor în extravilan este limitată.

<u>Terenuri pentru construcţii</u>

(1) Prin imobil, în conformitate cu prevederile Legii, se înţelege teren şi/sau construcţii.

(2) Terenurile pentru construcţii sunt cuprinse în intravilanul localităţilor şi, în funcţie de destinaţie şi utilizare, pot fi:

a) terenuri ocupate - terenurile cu construcţii de orice fel (supraterane ori subterane), clasificate potrivit legii, inclusiv amenajările aferente;

b) terenuri libere - terenurile fără construcţii, de orice fel (supraterane ori subterane), inclusiv amenajările aferente;

c) terenuri aparent libere - terenurile fără clădiri, asigurând funcţiuni urbane de interes public stabilite şi executate în baza prevederilor documentaţiilor urbanistice legal aprobate (spaţiile verzi şi de protecţie, locuri de joacă pentru copii, trasee ale reţelelor tehnico-edilitare subterane - inclusiv zonele de protecţie aferente , rezerve pentru lărgirea ori modernizarea căilor de comunicaţie etc.).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcţii de orice fel pe terenurile descrise la alin. (2), este permisă numai în strictă corelare cu respectarea funcţiunilor stabilite prin prevederile documentaţiilor de urbanism avizate şi aprobate, potrivit legii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

(4) Pe terenurile din extravilan, în condiţiile Legii 50/1991 republicată şi ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru reţele magistrale, căi de comunicaţie, amenajări pentru îmbunătăţiri funciare, reţele de telecomunicaţii ori alte lucrări de infrastructură, construcţii/amenajări pentru combaterea şi prevenirea acţiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundaţii, alunecări de teren, eroziunea solului), lucrări de cercetare, de prospectare şi exploatare de cariere, balastiere şi agregate minerale, forarea şi echiparea sondelor de gaze şi ţiţei, anexe gospodăreşti ale exploataţiilor agricole, precum şi construcţii şi amenajări speciale (Construcţiile situate în zone izolate în extravilan şi îndepărtate de localitatea de reşedinţă a lucrătorilor agricole, menite să adăpostească maşini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum şi spaţii pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole).

În această categorie nu pot fi incluse construcţiile de locuinţe , garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decât producţia agricolă şi silvică

Art. 90. - Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor agricole în alte scopuri decât pentru obţinerea producţiei agricole se face numai în condiţiile prevăzute de prezenta lege.

Art. 91. - (1) Amplasarea noilor construcţii de orice fel se face în intravilanul unităţilor administrativ-teritoriale.

(2) Prin construcţii de orice fel se înţelege construcţiile care se pot realiza numai în baza şi cu respectarea autorizaţiei de construire, emisă în condiţiile legislaţiei în vigoare.

Art. 92. - (1) Amplasarea construcţiilor de orice fel definite la art. 91 alin.(2)din Legea 18/1991 republicată (construcţii care se pot realiza numai în baza şi cu respectarea A.C., emisă în condiţiile legislaţiei în vigoare), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare, precum şi pe cele plantate cu vii şi livezi, parcuri naţionale, rezervaţii, monumente, ansambluri arheologice şi istorice, este interzisă.

(2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a şi a V-a de calitate, având categoria de folosinţă arabil, vii şi livezi, precum şi pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizaţiei de construire şi a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiţie:

a) care fac obiectul unor proiecte publice şi private şi pot genera efecte poluante factorilor de mediu;

b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgenţă cu infrastructura necesară;

c) care servesc activităţilor agricole şi/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrăşăminte minerale ori naturale, construcţii de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, şoproane, silozuri pentru depozitarea şi conservarea seminţelor de consum, inclusiv spaţiile administrative aferente acestora, platformele şi spaţiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadniţe şi ciupercării, adăposturi de animale;

d) de interes naţional, judeţean sau local, declarate de utilitate publică, în condiţiile legislaţiei în vigoare;

e) anexe gospodăreşti ale exploataţiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

f) specifice acvaculturii, cu infrastructura şi utilităţile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;

g) cu destinaţie militară, căile ferate, şoselele de importanţă deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea şi echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării ţiţeiului şi gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare şi realizarea de surse de apă, puţuri, aducţii de apă pentru exploataţia agricolă, precum şi obiective meteorologice;

h) pentru îmbunătăţiri funciare şi regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigaţii, desecări, taluzări, protecţia malurilor şi altele asemenea;

i) infrastructuri de comunicaţii radio-TV sau telefonie, drumuri publice şi private, drumuri tehnologice.

j) specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile: capacităţi de producţie a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, biolichide şi biogaz, unităţi de stocare a electricităţii, staţii de transformare sau alte sisteme similare care se pot amplasa pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafaţă de maximum 50 ha.

(2^1) În cazul serelor, solarelor, răsadniţelor prevăzute la alin. (2) lit. c), scoaterea din circuitul agricol se aprobă numai pentru suprafaţa ocupată de anexele şi platformele betonate pentru susţinerea instalaţiilor şi utilajelor tehnologice, drumurile asfaltate/betonate din incinta acestora.

(3) Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I şi a II-a de calitate, precum şi pe terenurile ocupate de parcuri naţionale, rezervaţii, monumente, ansambluri arheologice şi istorice se pot amplasa, în baza autorizaţiei de construire şi a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar construcţiile care servesc activităţilor agricole, cu destinaţie militară, căile ferate, şoselele de importanţă deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea şi echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării ţiţeiului şi gazului, conductele magistrale de

transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare şi realizarea de surse de apă, precum şi pentru îmbunătăţiri funciare şi regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigaţii, desecări, taluzări, protecţia malurilor şi altele asemenea.

(4) Culturile energetice nonagricole se pot înfiinţa numai pe terenurile arabile, de clasa a IV-a - a V-a de calitate, stabilită de către oficiile de studii pedologice şi agrochimice. Distanţa minimă la care se amplasează aceste culturi faţă de celelalte culturi agricole învecinate este egală cu cel puţin înălţimea culturii energetice ajunse la maturitate.

(4^1) În situaţia în care se realizează lucrări de împădurire, crearea de suprafeţe împădurite sau perdele de protecţie pe terenuri agricole situate în extravilan, se aplică procedura cu privire la scoaterea din circuitul agricol a terenurilor, fără plata tarifului la Fondul de ameliorare a fondului funciar.

(4^2) În situaţia în care se realizează obiectivele prevăzute la alin. (2) lit. j), suprafaţa de teren agricol situată în extravilan, cu excepţia terenurilor având categoria de folosinţă arabil, se poate utiliza în sistem dual atât pentru producţia agricolă, cât şi pentru producerea de energie electrică din surse regenerabile. În aceste cazuri, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol se poate face numai pentru suprafeţele de teren ocupate de aceste obiective de investiţie, restul suprafeţei rămânând în circuitul agricol.

(5) Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilan, precum şi a terenurilor silvice se face cu plata tarifelor prevăzute în anexele nr. 1 şi 2 la prezenta lege de către beneficiari. Din aceste tarife se constituie Fondul de ameliorare a fondului funciar, aflat la dispoziţia Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale, respectiv a Ministerului Apelor şi Pădurilor.

(6) Prin excepţie de la alin. (5) nu se datorează tarifele prevăzute în anexele nr. 1 şi 2 pentru:

a) amplasarea construcţiilor care servesc activităţilor agricole, anexele gospodăreşti ale exploataţiilor agricole, lucrările de îmbunătăţiri funciare şi regularizarea cursurilor de apă, canalizare, realizarea surselor de apă potabilă, puţuri, aducţii de apă pentru exploataţia agricolă, obiective meteorologice, obiective de investiţii de interes naţional, judeţean sau local, declarate de utilitate publică, în condiţiile legislaţiei în vigoare;

b) în cazul perimetrelor agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucţie.

c) amplasarea obiectivelor prevăzute la alin. (2) lit. j), în sistem dual, numai pentru suprafaţa utilizată pentru producţia agricolă.

(7) De asemenea, se exceptează de la plata tarifelor prevăzute în anexele nr. 1 şi 2 perimetrele agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucţie.

(8) Soldul Fondului de ameliorare a fondului funciar constituit potrivit legii, rămas neutilizat la finele anului, se reportează în anul următor şi se utilizează cu aceeaşi destinaţie.

(9) În situaţia în care se realiză amenajări piscicole/amenajări piscicole prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan, se aplică procedura cu privire la scoaterea din circuitul agricol a terenurilor, cu plata tarifului la Fondul de ameliorare a fondului funciar.

Art. 92^1

(1) Introducerea în intravilanul unităţilor administrativ-teritoriale a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu plata tarifului datorat la Fondul de ameliorare a fondului funciar, calculat conform anexei nr. 1.

(2) Prin excepţie de la alin. (1) tariful nu se plăteşte pentru introducerea în intravilanul unităţilor administrativ-teritoriale:

a) a terenurilor agricole din extravilan ai căror beneficiari sunt autorităţile şi instituţiile administraţiei publice, prin Planul urbanistic general/Planul urbanistic zonal;

b) a terenurilor agricole din extravilan în vederea amplasării construcţiilor care servesc activităţilor şi/sau serviciilor conexe, obiectivelor de investiţii realizate din fonduri europene, din domeniul agriculturii şi/ori industriei alimentare, anexele gospodăreşti ale exploataţiilor agricole, lucrărilor de îmbunătăţiri funciare şi regularizarea cursurilor de apă, canalizare,

realizarea surselor de apă potabilă, puţuri, aducţii de apă pentru exploataţia agricolă, obiective meteorologice, obiective de investiţii de interes naţional, judeţean sau local, declarate de utilitate publică, în condiţiile legislaţiei în vigoare;

c) a perimetrelor agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucţie.

(3) Plata tarifului prevăzut la alin. (1) se face în baza notei de calcul emise de către direcţiile pentru agricultură judeţene şi a documentaţiei necesare pentru obţinerea avizului prealabil privind clasa de calitate, emis de către Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale.

***Art. 92*[2]**

(1) Introducerea în circuitul agricol a terenurilor situate în intravilan, încadrarea acestora în terenuri cu destinaţie agricolă productive/neproductive conform dispoziţiilor art. 2 lit. a), precum şi categoria de folosinţă se aprobă de către autorităţile administraţiei publice locale competente în raza cărora se află amplasat terenul, la solicitarea beneficiarului.

(2) Reintroducerea în extravilan a terenurilor situate în intravilan, libere de construcţii, inclusiv cele pentru care a fost aprobată introducerea în circuitul agricol, se aprobă prin hotărârea consiliului local în raza căruia se află amplasat terenul, la solicitarea beneficiarului.

(3) Beneficiarul are obligaţia să solicite oficiului de cadastru şi publicitate imobiliară competent actualizarea categoriei de folosinţă/schimbarea destinaţiei în baza actului de aprobare privind reintroducerea în circuitul agricol a terenurilor din extravilan, în termen de 30 de zile de la comunicarea actului de aprobare.

Art. 93. - Aplicare.

(1) Scoaterea temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilanul unităţilor administrativ-teritoriale, în vederea amplasării construcţiilor prevăzute la art. 92 alin. (2) şi (3), se aprobă pentru o perioadă de 2 ani, cu obligaţia ca beneficiarul aprobării să achite jumătate din tariful prevăzut în anexa nr. 1.

(2) Perioada aprobată la alin. (1) pentru scoaterea temporară din circuitul agricol se poate prelungi cu încă 2 ani din motive temeinic justificate de către beneficiari, cu plata tarifului prevăzut la alin. (1).

(2[1]) Pentru terenurile scoase temporar din circuitul agricol, beneficiarii pot solicita scoaterea definitivă din circuitul agricol, la expirarea perioadei de scoatere temporară din circuitul agricol, cu obligaţia achitării a jumătate din tariful prevăzut în anexa nr. 1, în condiţiile prevăzute de dispoziţiile art. 92 alin. (6).

(3) Beneficiarii aprobării au obligaţia de a reda terenurile în circuitul agricol, la clasa de calitate şi categoria de folosinţă avute anterior aprobării, în termen de un an de la expirarea perioadei de scoatere temporară din circuitul agricol.

(4) În cazul în care beneficiarul aprobării scoaterii temporare din circuitul agricol nu execută lucrările de calitate şi la termenul prevăzut la alin. (3), în baza constatării situaţiei de fapt, direcţia pentru agricultură judeţeană dispune să se execute lucrările de redare, cu cheltuieli din tariful depus.

(5) Redarea sau introducerea în circuitul agricol a terenurilor situate în extravilan, inclusiv a terenurilor situate în extravilan prevăzute la art. 101 alin. (1), se aprobă prin decizie emisă de către direcţiile pentru agricultură judeţene, în baza studiului pedologic şi agrochimic şi a procesului-verbal de constatare a situaţiei din teren.

(5[1]) Introducerea în circuitul agricol a terenurilor cu altă destinaţie decât agricolă, fără construcţii, se aprobă prin decizie emisă de către direcţia pentru agricultură judeţeană, în baza studiului pedologic şi agrochimic şi a procesului-verbal de constatare a situaţiei din teren.

(6) În cazul terenurilor cu destinaţie specială prevăzute la art. 2 lit. e), redarea sau introducerea în circuitul agricol a acestora se aprobă prin decizie emisă de către direcţia de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale, în baza avizului Ministerului Apărării Naţionale, a studiului pedologic şi agrochimic şi a procesului-verbal de constatare a situaţiei din teren.

(7) Redarea în circuitul agricol a terenurilor cu suprafeţele ce depăşesc 100 ha se aprobă prin hotărâre a Guvernului, iniţiată de Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale.

(8) În cazul terenurilor din perimetrul rezervaţiilor ocupate cu amenajări piscicole, redarea sau introducerea în circuitul agricol a acestora se aprobă prin decizie emisă de către direcţia de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale, în baza hotărârii consiliului judeţean în raza căruia se află amenajarea piscicolă, a acordului administratorului rezervaţiei emis în condiţiile legii, a studiului pedologic şi agrochimic şi a procesului-verbal de constatare a situaţiei din teren.

(9) În cazul terenurilor ocupate cu amenajări piscicole care fac obiectul unui contract încheiat în temeiul dispoziţiilor Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 23/2008 privind pescuitul şi acvacultura, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 317/2009, cu modificările şi completările ulterioare, redarea sau introducerea în circuitul agricol a acestora se aprobă prin decizie emisă de către direcţia de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale, în baza avizului Agenţiei Naţionale pentru Pescuit şi Acvacultură, a studiului pedologic şi agrochimic şi a procesului-verbal de constatare a situaţiei din teren.

(10) Prevederile alin. (9) se aplică şi în cazul redării sau introducerii în circuitul agricol a terenurilor ocupate cu amenajări piscicole deţinute de către Agenţia Naţională pentru Pescuit şi Acvacultură.

Art. 93[1]. (1) Tariful achitat la Fondul de ameliorare a fondului funciar pentru aprobarea scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilan nu se restituie.

(2) Prin excepţie, tariful achitat la Fondul de ameliorare a fondului funciar se restituie, fără dobândă, în următoarele cazuri:

a) autorităţile competente nu au emis decizia pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol;

b) autorităţile competente nu au emis avizul prealabil privind clasa de calitate;

c) autorităţile competente nu au adoptat hotărârea de aprobare a introducerii terenului în intravilan sau nu au emis autorizaţia de construire, cu obligaţia redării terenului în circuitul agricol;

d) Guvernul nu a adoptat hotărârea privind scoaterea din circuitul agricol.

Art. 94. - Aplicare.

Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilan pentru amplasarea construcţiilor prevăzute la art. 92 alin. (2) şi (3) se aprobă după cum urmează:

a) prin decizie a directorului direcţiei pentru agricultură judeţene, pentru terenurile agricole de până la 1 ha, inclusiv;

b) prin decizie a directorului direcţiei pentru agricultură judeţene, pentru terenurile agricole în suprafaţă de până la 100 ha, inclusiv, cu avizul structurii de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale;

b[1]) prin decizie a directorului direcţiei pentru agricultură judeţene, pentru terenurile agricole pentru amplasarea obiectivelor prevăzute la art. 92 alin. (2) lit. j) cu avizul structurii de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale pentru suprafeţe mai mari de 1 ha. Decizia directorului direcţiei pentru agricultură judeţene şi, acolo unde este cazul, avizul structurii de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale se eliberează solicitantului în maximum 45 de zile de la înregistrarea solicitării. Depăşirea termenului se consideră acord tacit.

c) prin hotărâre a Guvernului, pentru terenurile agricole a căror suprafaţă depăşeşte 100 ha, iniţiată de Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale.

Art. 95. - Folosirea definitivă sau folosirea temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât silvice se aprobă de organul silvic judeţean, până la 1 ha, de Ministerul Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului, pentru terenurile în suprafaţă de până la 100 ha, şi de Guvern, pentru cele ce depăşesc această suprafaţă.

Art. 96. -

(1) Aprobarea prevăzută la art. 94 şi 95 este condiţionată de acordul prealabil al deţinătorilor de terenuri. De asemenea, pentru obţinerea aprobării prevăzute la art. 94 lit. b) şi c) şi art. 95 este necesar avizul organelor agricole sau silvice judeţene.

(2) Refuzul nejustificat al deţinătorului terenului de a-şi da acordul prevăzut la alin. (1) va putea fi soluţionat de instanţa de judecată, hotărârea acesteia înlocuind consimţământul celui în cauză.

Art. 97. - La aprobare de către Guvern se va prezenta în mod obligatoriu şi avizul Ministerului Agriculturii şi Alimentaţiei, pentru terenurile agricole şi al Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului, pentru terenurile forestiere şi cu ape şi, dacă este cazul, al Ministerului Culturii, pentru ocrotirea monumentelor.

Art. 98. - Intravilanul localităţilor este cel existent la data de 1 ianuarie 1990, evidenţiat în cadastrul funciar; el poate fi modificat numai în condiţiile legii.

Art. 99. - Terenurile din albiile abandonate ale cursurilor de apă, devenite disponibile în urma lucrărilor de regularizare, vor fi amenajate pentru producţia agricolă, piscicolă sau, după caz, silvică, o dată cu lucrările de bază executate de titularii acestora.

Art. 100. - **(1)** Titularii obiectivelor de investiţii sau de producţii amplasate pe terenuri agricole şi forestiere sunt obligaţi să ia măsuri prealabile executării construcţiei obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafeţele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze şi să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora.

(2) Depozitarea se poate face numai cu acordul proprietarilor terenurilor. Aceştia nu pot fi obligaţi la nici o plată pentru sporul de valoare astfel obţinut şi nici nu pot pretinde despăgubiri pentru perioada de nefolosire a terenului.

(3) Autoritatea publică centrală care răspunde de agricultură şi dezvoltare rurală şi autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură desemnează specialişti împuterniciţi cu evidenţa şi monitorizarea depozitării şi folosirii stratului de sol fertil prevăzut la alin. (1).

Art. 101. –

(1) Titularii lucrărilor de investiţii sau de producţie, care deţin terenuri scoase definitiv din circuitul agricol, pe care nu le mai folosesc în procesul de producţie, cum sunt cele rămase în urma excavării de materii prime - cărbune, caolin, argilă, pietriş - de la sondele abandonate şi altele asemenea, sunt obligaţi să ia măsurile necesare de amenajare şi de nivelare, dându-le o folosinţă agricolă, iar dacă aceasta nu este posibil, o folosinţă piscicolă sau silvică, în termen de până la 2 ani de la încheierea procesului de producţie.

(2) Beneficiarilor lucrărilor prevăzute la alin. (1) nu li se va mai aproba scoaterea din producţia agricolă sau silvică a altor terenuri, dacă nu s-au conformat dispoziţiilor din acest articol.

(3) Execuţia acestor lucrări se face de unităţi specializate ale Ministerului Agriculturii şi Alimentaţiei şi ale Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului, din fondurile prevăzute de beneficiari, în condiţiile legii.

Art. 102. - **(1)** Liniile de telecomunicaţii şi cele de transport şi distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum şi alte instalaţii similare, se vor grupa şi amplasa de-a lungul şi în imediata apropiere a căilor de comunicaţii - şosele, căi ferate -, a digurilor, canalelor de irigaţii şi de desecări şi a altor limite obligate din teritoriu, în aşa fel încât să nu se stânjenească execuţia lucrărilor agricole.

(2) Aprobarea ocupării terenurilor în astfel de cazuri se dă de către oficiul de cadastru agricol şi organizarea teritoriului agricol, judeţean sau al municipiului Bucureşti, după caz, indiferent de mărimea suprafeţei necesare, pe baza acordului deţinătorilor şi cu plata despăgubirilor convenite.

(3) Aprobarea în alte condiţii decât cele prevăzute la alin. (1) se dă de organele prevăzute la art. 94 şi 95.

Art. 103. - **(1)** Ocuparea terenurilor necesare remedierii deranjamentelor în caz de avarii şi executarea unor lucrări de întreţinere la obiectivele prevăzute la art. 102, care au

caracter urgent şi care se execută într-o perioadă de până la 30 de zile, se vor face pe baza acordului prealabil al deţinătorilor de terenuri sau, în caz de refuz, cu aprobarea prefecturii judeţului.

(2) În toate cazurile, deţinătorii de terenuri au dreptul la despăgubire pentru daunele cauzate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- De asemenea autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă exclusiv pentru construcţiile speciale, căile ferate, infrastructura rutieră, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea şi echiparea sondelor, lucrările de gospodărire a apelor, realizarea de surse de apă, infrastructura aferentă reţelelor de comunicaţii, centrale şi capacităţi energetice pentru producerea de energie din surse regenerabile (microhidrocentrale).
- Reţele tehnico – edilitare se amplasează, de regulă, grupat în imediata apropiere a căilor de comunicaţie – legea numărul 18/1991.
- Construcţii care prin natură şi destinaţie nu pot fi incluse în intravilan – saivane, adăposturi pentru animale, spaţii pentru depozitarea recoltelor şi a utilajelor agricole, sere, etc, vor avea procente minimale de ocupare a terenului şi se vor autoriza în urma obţinerii acordului de mediu – OUG 195/2005;
- Construcţii temporare sau permanente destinate producţiei agricole;
- Locuinţă de srviciu pentru personalul exploataţiei;
- Drumuri agricole, instalaţii de irigaţii, puţuri, bazine de apă, rezervoare;
- Reţele edilitare necesare exploatării;
- Spaţii pentru depozitare, manipulare şi procesare primară a produselor agricole;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- construcţii de locuinţe , garaje sau alte amenajări cu caracter permanent, fără doc. PUZ şi fără scoaterea terenului din circuitul agricol;
- construirea de pensiuni, hoteluri, spaţii comerciale, hale industriale non – agricole;
- parcelări în scop rezidenţial;
- depozitare deşeuri sau activităţi poluante;
- pe terenurile agricole din extravilan de clasa I şi a II-a de calitate, precum şi pe terenurile ocupate de parcuri naţionale, rezervaţii, monumente, ansambluri arheologice şi istorice se pot amplasa, în baza autorizaţiei de construire şi a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, **doar construcţiile care servesc activităţilor agricole, cu destinaţie militară, căile ferate, şoselele de importanţă deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea şi echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării ţiţeiului şi gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare şi realizarea de surse de apă, precum şi pentru îmbunătăţiri funciare şi regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigaţii, desecări, taluzări, protecţia malurilor şi altele asemenea.**

RESTRICŢII PROVIZORII RECOMANDATE.

- se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilităţile ulterioare de modernizare ale comunei;
- se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - realizarea drumurilor noi propuse;
  - realizare şi modernizarea intersecţiilor;
  - realizarea spaţiilor de parcare;
- Utilizarea pentru construcţii a terenurilor din extravilan, trebuie realizată în limitele teritoriului administrativ al Comunei VÂLCĂNEŞTI şi conform cu legislaţia în vigoare.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

- construcţiile agricole se vor amplasa la min. 10 m faţă de ax drum judeţean, comunal, etc; la 5 m faţă de limitele de proprietate, iar faţă de zonele rezidenţiale, în funcţie de activitate (mai ales zootehnie) – min. 50m;

- Manipularea gunoiului de grajd conform normelor de mediu.

- Interdicţia construirii în zone inundabile fără studiu hidrologic şi studio geotehnic.

- Protejarea perdelelor forestiere şi a terenurilor cu valoare agricolă ridicată.

- Este obligatorie menţinerea categoriei de folosinţă pentru terenurile neafectate de construcţie.

- Accesul se face doar din drumuri existente sau prevăzute în documentaţii urbanistice aprobate.

- Asigurarea utilităţilor (energie, apă) se face fără afectarea culturilor şi vecinătăţilor.
- regimul de înălţime pentru construcţii agricole P+1E, max. 7-10 m;
- silozurile sau depozitele speciale pot avea înălţimi mai mari;

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

- **POT maxim**: 20%

- **CUT maxim**: 0,4.

CAPITOLUL 16 - ZONA TERENURILOR FORESTIERE DIN EXTRAVILAN - TFE

Definiţie

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

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetaţie forestieră, cu o suprafaţă mai mare de 0,25 ha (Codul silvic - 2025).

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Construcţii necesare întreţinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere, cu dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră şi numai cu avizul administraţiei publice de specialitate.
- Lucrări de **utilitate publică de interes naţional** şi local prevăzute de Legea 46/2008 – codul Silvic.
- Reducerea suprafeţei fondului forestier proprietate publică şi privată este interzisă.
- sunt admise activităţi specifice gospodăririi pădurii: plantare, regenerare, exploatare controlată, întreţinerea şi protejarea arboretelor,;
- drumuri forestiere, rampe, podeţe specifice activităţii silvice;
- amenajări pentru prevenirea şi stingerea incendiilor;
- împrejmuiri sau marcaje necesare administrării fondului forestier;
- amenajări pentru refacerea mediului;
- **În mod excepţional**, pentru construcţii cu destinaţie militară, pentru căi ferate, şosele de importanţă deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde şi echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătăţiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective

turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - cu, sau fără defrişarea pădurii –se aprobă potrivit legii 46/2008 , actualizată – codul Silvic.

- În scopul protejării suprafeţelor împădurite cu valoare dendrologică şi peisagistică deosebită, este recomandabil ca lucrările să se execute cu defrişări minime şi cu măsuri de protecţie împotriva riscurilor tehnologice (incendii, poluare).

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Construcţii şi amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, posturi de observare, depozite de lemn, magazii, adăposturi pentru utilaje, construcţii pentru personal silvic, drumuri şi căi ferate silvice, păstrăvării,lucrări de consolidare a terenurilor, etc,).
- instalaţii pentru exploatarea masei lemnoase;
- bazine de apă pentru stingerea incendiilor;
- reţele tehnico- edilitare necesare funcţiunii silvice;
- construcţii pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului şi al Ministerului Turismului;
- doar cu aprobări stricte sunt admise: trasee turistice marcate; foişoare de informare; panouri educaţionale; alei ecoturistice, observator fără fundaţie permanentă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de construcţii şi amenajări cu excepţia celor prevăzute de Legea 46/2008 – republicată Codul Silvic.
- defrişarea neautorizată a vegetaţiei forestiere;
- activităţi de depozitare deşeuri, parcări, camping neautorizat;
- foc deschis, lucrări care favorizează eroziunea sau degradarea solului;
- **Pentru orice construcţie care prin funcţionare poate aduce prejudicii pădurii** (construcţii pentru producţie şi servicii poluante, etc**.) amplasată la distanţă mai mică de 1Km** de liziera pădurii şi pentru care se solicită autorizaţie de construire, se va obţine **avizul Regiei Naţionale a Pădurilor**.

NOTĂ:

Pentru pădurile situate în extravilan, pentru realizarea de construcţii în pădure (- ART. 37*) (1), litera b) şi c), se parcurg următoarele etape:

- Solicitare Certificat de Urbanism pentru scoatere din circuitul forestier a suprafeţei respective;
- PUZ pentru introducere teren în intravilan a suprafeţei scoase din fondul forestier;
- Solicitare Certificat de Urbanism pentru construire, având în vedere că terenul este introdus în intravilan şi se poate construi conform Legii 50/1991 cu modificările şi completările ulterioare.

Prescripţii generale pentru utilizările admise, admise cu condiţionări şi interzise, preluate din Codul silvic – Legea 46/2008, republicată.

- ART. 2

(3) Este interzisă includerea în intravilan a pădurilor.

- ART. 38 – ocuparea temporară a terenurilor din FFN

(1) Ocuparea temporară a terenurilor din FFN este permisă numai pe o perioadă determinată, în scopul:

a) realizării/extinderii/modernizării/dezafectării obiectivelor/lucrărilor prevăzute la art. 40 alin. (1) lit. a), declarate de utilitate publică de interes naţional, judeţean sau local, care vizează proiectele de infrastructură de transport, utilităţile, sursele şi reţele de apă şi de canalizare, inclusiv ape minerale, sursele şi reţele de energie din resurse convenţionale sau regenerabile, reţelele şi sistemele de comunicaţii sau reţelele de gaze naturale;

b) explorării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorării, exploatării şi transportului resurselor de petrol şi gaze naturale, precum şi instalării, reparării, întreţinerii, dezafectării reţelelor de transport sau distribuţie de petrol, gaze naturale sau energie electrică;

c) realizării/extinderii/modernizării/dezafectării de surse şi reţele de apă şi de canalizare, inclusiv ape minerale, surse şi reţele de energie din resurse convenţionale sau regenerabile, reţele şi sisteme de comunicaţii, parcuri recreative, parcuri tematice şi/sau educaţionale.

- ART. 40 – scoaterea definitivă din FFN fără compensare

1) Prin excepţie de la prevederile art. 39, este permisă reducerea suprafeţei FFN prin scoaterea definitivă a unor terenuri:

a) necesare realizării/extinderii obiectivelor/lucrărilor declarate de utilitate publică, de interes naţional, judeţean sau local, în condiţiile legii, la solicitarea beneficiarului/expropriatorului/reprezentantului expropriatorului;

b) necesare amplasării/extinderii componentelor reţelei naţionale de supraveghere meteorologică şi necesare amplasării/extinderii infrastructurii de telecomunicaţii speciale, la solicitarea Administraţiei Naţionale de Meteorologie, respectiv a Serviciului de Telecomunicaţii Speciale;

c) necesare amplasării sau a terenurilor pe care sunt amplasate capacităţi de producţie şi/sau servicii pentru apărare de interes strategic pentru securitatea naţională, la solicitarea entităţii beneficiare;

d) necesare realizării unor obiective din cadrul Sistemului integrat de securizare a frontierei de stat, precum şi pentru lucrările de investiţii, modernizare şi extindere a obiectivelor din domeniul ordinii şi siguranţei publice, la solicitarea Ministerului Afacerilor Interne;

e) necesare lucrărilor de investiţii, modernizare şi extindere a obiectivelor cu caracter militar din domeniul apărării naţionale, la solicitarea ministerului de resort;

f) necesare lucrărilor miniere declarate de interes naţional şi de utilitate publică de exploatare a zăcămintelor de lignit, executate pe terenurile forestiere achiziţionate de operatorul economic cu capital integral sau majoritar de stat în condiţiile prevăzute la art. 6 lit. a) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările şi completările ulterioare, care nu fac parte din coridorul de expropriere al unei lucrări miniere declarate de interes naţional şi de utilitate publică de exploatare a zăcămintelor de lignit, dar care se regăsesc pe amplasamentul lucrării în cauză şi sunt necesare realizării lucrărilor miniere. În acest caz, beneficiarul scoaterii din FFN este operatorul economic cu capital integral sau majoritar de stat. Scoaterea definitivă a terenurilor necesare realizării lucrărilor miniere de exploatare a zăcămintelor de lignit se aprobă prin hotărâre a Guvernului;

g) pe care sunt amplasate capacităţi de extracţie gaze naturale aferente lucrărilor de interes naţional de extracţie a gazelor naturale, la solicitarea entităţii beneficiare;

h) pe care sunt amplasate situri arheologice înscrise în patrimoniul mondial UNESCO, la solicitarea autorităţii publice centrale pentru cultură;

i) necesare realizării/extinderii cimitirelor aparţinând domeniului public al unităţilor administrativ-teritoriale, la solicitarea acestora;

j) necesare construirii de lăcaşuri de cult pentru obiective de interes bisericesc.

(2) Scoaterea definitivă din FFN a terenurilor proprietate publică prevăzute la alin. (1) se face fără compensare cu alte terenuri şi fără plata taxei pentru scoaterea definitivă a terenurilor din FFN şi a celorlalte obligaţii financiare prevăzute la art. 45.

(3) Scoaterea definitivă din FFN, fără compensare, având ca beneficiari persoanele prevăzute la alin. (1) lit. f), care desfăşoară activitate economică, se face cu respectarea prevederilor europene şi naţionale în domeniul ajutorului de stat.

- ART. 41 – Scoaterea definitivă din FFN cu compensare

(1) Prin excepţie de la prevederile art. 39, pot fi scoase definitiv din FFN, cu condiţia compensării acestora cu alte terenuri şi a plăţii anticipate a sumelor prevăzute la art. 45 alin. (1) lit. a) şi c) -e), fără reducerea suprafeţei de teren, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări şi obiective:

a) exploatarea resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea nr. 85/2003, cu modificările şi completările ulterioare. Beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN, inclusiv pentru terenurile din FFN prevăzute la alin. (4), este persoana care deţine permis/licenţă pentru exploatarea resurselor minerale sau proprietarul, în baza unui contract de asociere încheiat cu persoana care deţine permis/licenţă pentru exploatarea resurselor minerale aferente proprietăţii respective;

b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistice, lăcaşe de cult, obiective sportive, medicale, precum şi obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale; pentru teritoriul administrativ în zonele de interes economic al Rezervaţiei Biosferei "Delta Dunării" se pot realiza pontoane de acostare pentru ambarcaţiuni cu scop turistic şi de agrement şi de aprovizionare cu alimente şi combustibil. Beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN este persoana fizică sau

juridică solicitantă care realizează obiectivul. Scoaterea definitivă a terenurilor din FFN pentru realizarea acestor obiective în extravilanul localităţilor se poate aproba numai în baza avizului arhitectului-şef de judeţ;
c) locuinţe sau case de vacanţă, numai pe terenurile din FFN proprietate privată, cu excepţia judeţelor deficitare în păduri. Beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN este persoana proprietară a terenului;
d) obiective vândute de către Romsilva ale căror terenuri aferente sunt concesionate, precum şi obiective instalate în FFN înainte de anul 1990; beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN este persoana proprietară a obiectivului vândut de către Romsilva sau a obiectivului instalat în FFN înainte de anul 1990;
e) monumente istorice, precum şi lucrări şi/sau construcţii hidrotehnice şi de acvacultură. Beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN este persoana fizică sau juridică solicitantă care realizează obiectivul.
(2) Amplasarea obiectivelor prevăzute la alin. (1) lit. c) se face cu respectarea următoarelor condiţii cumulative:
a) construcţia şi terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiaşi persoane;
b) în cazul terenurilor încadrate în categoriile de folosinţă pădure şi terenuri destinate împăduririi, suprafaţa maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din FFN, incluzând construcţia, accesul şi împrejmuirea, este de maximum 500 metri pătraţi, în cazul proprietăţilor forestiere mai mari de 5 hectare, şi de 1% din suprafaţa proprietăţii, dar maximum 300 metri pătraţi, în cazul proprietăţilor forestiere mai mici de 5 hectare.
(3) Compensarea prevăzută la alin. (1) se realizează cu un teren care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
a) are suprafaţa de cel puţin 3 ori suprafaţa terenului care face obiectul scoaterii din FFN;
b) valoarea terenului cu care se realizează compensarea este de 5 ori valoarea terenului care face obiectul scoaterii din FFN.
(4) Scoaterea definitivă a terenurilor din FFN aparţinând formelor asociative de proprietate asupra terenurilor prevăzute la art. 26 alin. (1) din Legea nr. 1/2000, cu modificările şi completările ulterioare, este permisă pentru amplasarea/extinderea/modernizarea obiectivelor şi lucrărilor prevăzute la alin. (1) şi la art. 40; terenurile oferite în compensare intră în proprietatea formelor asociative şi întregesc drepturile membrilor proporţional cu cotele deţinute.
(5) Prin excepţie de la prevederile alin. (3), pentru suprafeţele de sub 50 metri pătraţi, beneficiarul scoaterii definitive poate să nu ofere teren în compensare, situaţie în care trebuie să plătească, anticipat aprobării, o sumă de 5 ori mai mare decât valoarea terenului care face obiectul scoaterii, sumă care se virează în fondul de ameliorare a fondului funciar cu destinaţie silvică, situaţie în care nu achită cheltuielile de instalare şi întreţinere a vegetaţiei forestiere până la realizarea stării de masiv.
(6) Prin excepţie de la prevederile alin. (3), pentru activităţile de exploatare a resurselor minerale de substanţe utile nemetalifere şi roci utile, terenul oferit în compensare este cel puţin egal ca suprafaţă şi valoare cu terenul scos definitiv din FFN.
(7) Tariful procentual prevăzut în anexa nr. 2 la Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, este 100 şi se aplică la calculul obligaţiilor financiare prevăzute la art. 45 şi 47, în cazul scoaterilor definitive cu compensare a terenurilor din FFN şi a schimbării categoriei de folosinţă.
(8) Terenurile cu care se realizează compensarea prevăzută la alin. (1) trebuie să fie numai din afara FFN, dar limitrofe acestuia, apte de a fi împădurite. În situaţia în care suprafaţa minimă a unui teren cu care se realizează compensarea este mai mare de 10 hectare, acesta poate să nu fie limitrof FFN, dar trebuie să fie compact. Nu se poate realiza compensarea cu terenuri degradate, terenuri neproductive din punct de vedere silvic sau cu terenuri situate în zonele de stepă, alpină şi subalpină.
(9) Terenurile prevăzute la alin. (8) devin terenuri cu destinaţie forestieră şi sunt incluse în FFN.
(10) În judeţele în care suprafaţa terenurilor din FFN este sub 30% din suprafaţa judeţului, compensarea se realizează numai cu terenuri din cadrul aceluiaşi judeţ.
(11) Amenajările necesare pentru realizarea pădurilor-parc sunt permise numai în situaţia în care realizarea amenajărilor nu implică tăieri de arbori sau defrişări şi nu fac obiectul scoaterii definitive ori a ocupărilor temporare din FFN.
(12) Autorizarea construcţiilor la distanţe mai mici de 50 metri de liziera pădurii, în afara FFN, cu excepţia obiectivelor de interes naţional, judeţean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial.

Art. 42 – proprietatea şi destinaţia terenurilor care au făcut obiectul scoaterii din FFN
(1) Terenurile scoase definitiv din FFN devin proprietatea beneficiarului scoaterii în momentul efectuării operaţiunii de predare-primire, în condiţiile prevăzute la art. 45 alin. (3), şi dobândesc destinaţia pe care acesta a solicitat-o şi care i-a fost aprobată.
(2) Se exceptează de la prevederile art. 40 terenurile aflate în perimetrul fâşiei de protecţie a frontierei de stat, care fac parte din domeniul public şi care, prin natura lor, sunt destinate protecţiei şi întreţinerii liniei de frontieră.
(3) Se interzice schimbarea destinaţiei obiectivului construit pe terenul care a făcut obiectul scoaterii definitive din FFN mai devreme de 5 ani de la data recepţiei finale a obiectivului. Constatarea schimbării destinaţiei obiectivului construit revine în sarcina Gărzii Forestiere competente teritorial. În situaţia schimbării destinaţiei obiectivului construit pe terenul care a făcut obiectul scoaterii definitive din FFN mai devreme de 5 ani, Garda Forestieră competentă teritorial iniţiază demersurile legale pentru anularea actului de aprobare emis pentru scoaterea definitivă, aprobată în condiţiile art. 44 alin. (1), şi obligarea beneficiarului scoaterii definitive să aducă la starea iniţială terenul scos definitiv din fondul forestier, pe cheltuiala acestuia.

ART. 44 – aprobarea scoaterii definitive din FFN şi ocupării temporare a terenurilor din FFN
(1) Solicitările de ocupare temporară a terenurilor din FFN sau de scoatere definitivă, în condiţiile prevăzute la art. 38, 40 şi 41, cu acordul proprietarului şi avizate favorabil de ocolul silvic care asigură administrarea şi/sau serviciile silvice, în cazul proprietăţii private şi proprietăţii publice a unităţilor administrativ-teritoriale, respectiv cu avizul Romsilva, al INCDS, al instituţiilor de învăţământ de stat cu profil silvic sau al ocolului silvic înfiinţat de RAAPPS, după caz, în cazul terenurilor din FFN proprietate publică a statului, se aprobă de către:
a) conducătorul Gărzii Forestiere competente teritorial, pentru suprafeţe de până la 1 hectar inclusiv;
b) conducătorul Autorităţii, cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial, pentru suprafeţe de la 1 hectar până la 10 hectare inclusiv;

Art. 47 – schimbarea categoriei de folosinţă a terenurilor cu destinaţia forestieră
(1) Schimbarea categoriei de folosinţă silvică a terenurilor cu destinaţie forestieră, pe perioada de aplicare a amenajamentului silvic, în altă categorie de folosinţă silvică se face la solicitarea beneficiarului şi se aprobă prin ordin al conducătorului Autorităţii.
(2) Schimbarea categoriei de folosinţă silvică a terenurilor cu destinaţie forestieră de la folosinţa "pădure" la altă categorie de folosinţă silvică se face cu plata unei taxe echivalente cu taxa pentru scoaterea definitivă a terenurilor din FFN, prevăzută la art. 45 alin. (1) lit. a), care se virează în fondul de ameliorare a fondului funciar cu destinaţie silvică
(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (2):
a) terenurile necesare construcţiei de drumuri forestiere şi realizării de lucrări de corectare a torenţilor;
b) terenurile necesare înfiinţării de pepiniere silvice cu o suprafaţă de maximum 1 hectar;
c) terenurile necesare depozitelor de material lemnos cu o suprafaţă de maximum 1 hectar;
d) terenurile necesare amplasării unor instalaţii şi echipamente de cercetare în domeniul silvic;
e) terenurile necesare constituirii culoarului de frontieră şi a fâşiei de protecţie a frontierei de stat, cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului integrat de securizare a frontierei;
f) terenurile destinate realizării unor centre de antrenament la solicitarea instituţiilor din sistemul naţional de apărare şi ordine publică;
g) terenurile destinate extinderii zonei de siguranţă a liniilor electrice existente şi a infrastructurii de transport rutier şi feroviar.

Art. 56- condiţii ale schimbului de terenuri
(1) Pentru realizarea schimbului de terenuri în situaţiile în care unul dintre terenuri este proprietate publică, schimbul trebuie să îndeplinească cel puţin una dintre următoarele condiţii:
a) să conducă la eliminarea de enclave din FFN proprietate publică a statului;
b) să determine comasarea terenurilor din FFN proprietate publică a statului;
c) să asigure majorarea suprafeţelor împădurite din zonele deficitare în păduri;
d) să fie asigurată echivalenţa valorică a terenurilor care fac obiectul schimbului, potrivit metodologiei prevăzute la art. 55, fără diminuarea suprafeţei de FFN proprietate publică.
(2) Schimbul de terenuri prevăzut la alin. (1) se iniţiază de către administratorul terenurilor din FFN proprietate publică sau de către proprietar, în cazul terenurilor din FFN proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale, şi se aprobă prin ordin al conducătorului Autorităţii.

(3) În situaţia în care suprafaţa terenurilor din FFN este sub 30% din suprafaţa judeţului, schimbul de terenuri se poate realiza doar în cadrul aceluiaşi judeţ.
(4) Schimbul se realizează numai cu terenuri din FFN, cu excepţia situaţiilor prevăzute la alin. (1) lit. a) şi c), în care schimbul se poate face cu terenuri cu altă destinaţie.

Art. 58 – accesul în scop recreativ pe terenurile FFN
(1) Accesul persoanelor, pedestru sau cu bicicleta, pe terenurile din FFN este liber şi se realizează pe propria răspundere a acestora, fără a se produce prejudicii.
(2) Accesul persoanelor prevăzute la alin. (1) se restricţionează de către administrator/proprietar pentru perioade limitate în zonele de risc la incendii, în zonele de risc în care se realizează lucrări de exploatare forestieră sau activităţi de vânătoare, în zonele de protecţie strictă în care accesul persoanelor este interzis pentru considerente privind protecţia mediului, pe terenurile prevăzute la art. 1 alin. (3) lit. g), cu excepţia drumurilor forestiere, în situaţia în care nu sunt localizate în perimetrele care fac obiectul situaţiilor enumerate.
(3) Structurile de administrare pot restricţiona temporar accesul în condiţiile alin. (2) pentru asigurarea condiţiilor de siguranţă a persoanelor, prin afişarea acestor restricţii la loc vizibil.
(4) În pădurile situate în ariile naturale protejate, accesul public în pădure poate fi restricţionat prin reglementările planurilor de management ale ariilor naturale protejate.
(5) Amenajarea în FFN de poteci şi trasee pentru plimbare, alergare, turism ecvestru şi biciclete se face cu acordul administratorului, pentru pădurile proprietate publică sau privată a statului, sau cu acordul proprietarului, în cazul celorlalte forme de proprietate. În pădurile din arii naturale protejate, amenajările se pot realiza numai cu aprobarea administratorului ariei naturale protejate.
(6) Potecile şi traseele pentru plimbare, alergare, turism ecvestru şi biciclete pot fi realizate numai din pământ, lemn şi pietriş. Realizarea acestora nu face obiectul scoaterii ori ocupărilor temporare din FFN, nu necesită autorizaţie de construire, iar pentru amenajarea acestora pot fi recoltaţi maximum 5 arbori/hectar.
(7) Accesul public în FFN cu vehicule cu mijloace de autopropulsare sau cu tracţiune animală este interzis.
(8) Prin excepţie de la prevederile alin. (7), evenimentele sportive, utilitare, de recreere şi turism care au un organizator desemnat şi care implică folosirea acestor mijloace motorizate se pot organiza numai în afara ariilor naturale protejate, pe trasee special marcate, şi numai cu acordul administratorului terenului proprietate publică sau al proprietarului, în celelalte cazuri.
(9) Prin excepţie de la prevederile alin. (7), accesul cu vehicule cu mijloace de autopropulsare sau cu tracţiune animală pe drumurile forestiere în scop de tranzitare poate fi permis în condiţiile stabilite de către proprietar/administrator atunci când drumurile deservesc obiective turistice, utilitare sau de agrement, dacă acest lucru nu pune în pericol integritatea FFN.
(10) Pentru asigurarea accesului în perimetrul iazurilor de decantare, drumurile forestiere au statut de drum de servitute. Pentru buna gestionare a siguranţei în funcţionare a iazurilor de decantare şi a sistemelor de gestionare a apelor şi securităţii structurale a acestora, se constituie o zonă de siguranţă cu o lăţime de maximum 30 metri de la limita iazului de decantare sau a sistemului de gestionare a apelor.

Art. 113 – accesibilizarea FFN
(1) Mărirea gradului de accesibilizare a terenurilor din FFN, parte integrantă a Strategiei naţionale pentru păduri, constituie o condiţie de bază a gestionării durabile a pădurilor, cu respectarea prevederilor planurilor de management aprobate, în cazul ariilor naturale protejate.
(2) Drumurile auto forestiere sunt căi de transport tehnologic, de utilitate privată, utilizate pentru: gestionarea pădurilor, desfăşurarea activităţilor de vânătoare şi pescuit sportiv, intervenţii în caz de avarii, calamităţi sau dezastre, fiind închise circulaţiei publice, precum şi pentru accesul proprietarilor la propriile terenuri.
(3) Condiţiile de acces se afişează pe indicatoare specifice, la intrarea pe drumul forestier.

Art. 114 – proiectarea şi construirea drumurilor forestiere
(1) Proiectarea şi construirea drumurilor forestiere se realizează pe baza principiilor care respectă încadrarea în peisaj şi a evaluării impactului de mediu, cu obligaţia de a nu afecta calitatea apei, a solului şi a habitatelor.
(2) Proiectarea de drumuri forestiere se realizează de persoane fizice sau juridice atestate în baza unei metodologii.

(3) Metodologia, criteriile de atestare şi comisia de atestare se stabilesc prin ordin al conducătorului Autorităţii, cu consultarea asociaţiilor profesionale de profil.
(4) Construirea drumurilor forestiere se realizează numai după aprobarea schimbării categoriei de folosinţă forestieră, în condiţiile prevăzute la art. 47.
(5) Studiile de fezabilitate pentru dezvoltarea reţelei de drumuri forestiere se realizează în corelare cu cele pentru lucrările de corectare a torenţilor, după caz.

Art. 115- întreţinerea şi utilizarea drumurilor forestiere
(1) Întreţinerea şi repararea drumurilor forestiere sunt responsabilitatea proprietarului, respectiv a administratorului, în cazul drumurilor forestiere aflate în fondul forestier proprietate a statului, cu respectarea normativelor aprobate prin ordin al conducătorului Autorităţii.
(2) Deţinătorii drumurilor forestiere care nu se află în proprietatea statului pot să îşi adopte propriile regulamente de utilizare şi transport pe aceste drumuri forestiere, cu respectarea prevederilor art. 58 şi 59.
(3) Drumurile forestiere şi terenurile aferente acestora aflate în FFN proprietate publică a statului, administrate de Romsilva, şi care deservesc FFN proprietate publică a unei unităţi administrativ-teritoriale pot fi date în concesiune acesteia, cu titlu gratuit, cu acordul Romsilva.
(4) Contractul de concesiune se încheie pe o perioadă ce nu poate depăşi data trecerii drumului forestier şi a terenului aferent acestuia în proprietatea publică a unităţii administrativ-teritoriale potrivit procedurii reglementate de Legea nr. 192/2010, cu modificările şi completările ulterioare, dar nu mai mult de 5 ani, fără posibilitate de prelungire.

Art. 116 - Lucrările de corectare a torenţilor
Lucrările de corectare a torenţilor din FFN, precum şi cele de întreţinere şi reparaţii ale acestora sunt de interes naţional şi de utilitate publică şi se realizează în conformitate cu prevederile Strategiei naţionale pentru păduri - 2030 şi ale Strategiei naţionale de management al riscului la inundaţii pe termen mediu şi lung.

Toate celelalte prescripţii cuprinse în Articolele 4….16(caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)…… coeficient de utilizare a terenului (CUT)) se stabilesc prin documentaţiile de urbanism care vor sta la baza scoaterii terenurilor din fondul forestier necesar realizării de investiţii.

Întocmit ,

Arh. Doina Negoiţă

Pr. Maria Dogăroiu

ANEXA 1

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Dintre principalele acte legislative specifice sau complementare domeniului, cu implicaţii asupra dezvoltării urbanistice, amintim :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare ;
- Legea nr. 50 / 1991 , privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată în 1997, modificată şi completată în 2001;
- Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările şi completările ulterioare ;
- Legea nr. 258/2006 – pentru modificarea şi completarea OG nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
-Ordinul 2807 / 2003 – Norme metodologice de clasare a monumentelor istorice inclusiv lista;
- Legea nr. 41/1995 privind protecţia patrimoniului naţional;
- Legea nr.7/ 1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară cu modificarile si completarile ulterioare;
-Legea nr. 54 / 1998 privind circulaţia juridică a terenurilor;
-Legea 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43 /1997, privind regimul juridic al drumurilor republicata cu modificarile si completările ulterioare;
-Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările si completările ulterioare;
-Legea nr.18/ 1991 privind fondul funciar, republicat în 1998 cu modificările si completările ulterioare;
- Codul Administrativ al administraţiei publice locale aprobat prin OG 57/2019;
-Legea nr.33/ 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.10/ 1995 privind calitatea în construcţii cu modificările si completările ulterioare (legea nr. 587/2002);
-Ordinul comun 1184 / RT / 09. 2000 şi M.L.P.A.T. nr. 201 / N / 09 /2000
-Legea nr. 203/16.05.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea , dezvoltarea şi modernizarea reţelei de transport de interes naţional şi european;
-Legea 363/26.09.2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea I – reţele de transport;
-Legea nr.55/16.03.2006 privind siguranţa feroviară;
-Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
-Legea nr. 426/2001 privind aprobarea OG nr. 78/2000 privind regimul deşeurilor;
-Hotărârea nr. 817/14.07.2005 privind aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii în vederea modernizării şi reînnoirii infrastructurii;
-HGR nr.525/ 1996 (republicată în 27.11.2002) privind aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea 453/18.07.2001 pentru modificarea şi completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;
- Ordonanţa nr. 27/27.08.2008 pentru modificarea şi completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului;
- Ordonanţa de urgenţă nr. 214/04.12.2008 pentru modificarea şi completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
-Codul silvic Legea nr. 46 din 19 martie 2008 :- ART. 7 alin.**(4) ,** ART. 37 (1) , (2), ART. 40;
-Legea 287/2009 Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare
- OMS 994/2018 privind Normele de protecţie sanitare;
-Legea 102/2014 privind înfiinţarea cimitirelor.
-Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului , nr. 2701/2010, pentru parcurgerea etapei de informare şi consultare a publicului.
- Lege nr. 351 din 06/07/2001 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a IV-a Reţeaua de localităţi;
- Ordin nr. 13 din 10/03/1999 - pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99;
- Ordonanţa de urgenţă nr. 114/17.10.2007 (M.Of. nr. 713/22.10.2007) pentru modificarea şi completarea OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului şi a Legii 265/2006;
- HG nr. 1076/08.07.2004 (M.Of. nr. 707/05.08.2004) privind stabilirea procedurii evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- Ordinul Ministrului Apelor şi Protecţiei Mediului nr. 995/21.09.2006 (M.Of. nr. 812/03.10.2006)

pentru aprobarea listei planurilor şi programelor care intră sub incidenţa Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- Ordinul MMGA nr. 117/02.02.2006 (M.Of. nr. 186/27.02.2006) pentru aprobarea anualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe.
- Ordinul nr. 536/23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 195/22.12.2005 privind protecţia mediului cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătăţirile funciare;
- Legea nr. 241/2003 pentru modificarea anexei la Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
- Ordinul 839/2009 emis de Ministerul Transporturilor, Construcţiilor şi Turismului, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii; modificat prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei nr. 119/2009;
- Ordinul Ministrului Culturii şi Cultelor nr. 2828/2015 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată.
-Ordinul ANRE 239/2019.

ANEXĂ 2

DEFINIŢII ALE UNOR TERMENI UTILIZAŢI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI VÂLCĂNEŞTI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizaţi o serie de termeni în plus faţă de cei conţinuţi în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, sau a fost nuanţat înţelesul unora dintre aceştia, astfel:
- ALINIAMENT = linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată.
- ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepţia împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri faţă de cota terenului din situaţia anterioară lucrărilor de terasament.
- ANEXE ALE LOCUINŢELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 maşini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafaţa acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT şi CUT; nu sunt admise în orase şi municipii anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor şi produselor agricole pentru subzistenţă sau comercializare.
- Aprobare - opţiunea forului deliberativ al autorităţilor competente de încuviinţare a propunerilor cuprinse în documentaţiile prezentate şi susţinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor judeţene sau locale, după caz) se conferă documentaţiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială şi dezvoltare urbanistică, precum şi a autorizării lucrărilor de execuţie a obiectivelor de investiţii.
- ARIA CONSTRUITĂ= Aria secţiunii orizontale a clădirii la cota +0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereţilor. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp şi nişele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum şi treptele şi terasele neacoperite.
- ARIA DESFĂŞURATĂ= Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind nivelurile podurilor (cu excepţia mansardelor) şi ale subsolurilor tehnice (cu înălţimea mai mică de 1,80m).
- Avizare - procedura de analiză şi exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administraţiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluţiilor funcţionale, a indicatorilor tehnico-economici şi sociali ori a altor elemente prezentate prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic şi obligatoriu.
- CONSTRUCŢII PROVIZORII- construcţii care au durata de funcţionare limitată, prestabilită prin autorizaţia de construire
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafaţa construita desfăşurată şi suprafaţa parcelei. În calculul suprafeţei construite desfăşurate nu sunt incluse suprafaţa garajelor şi a spaţiilor tehnice amplasate în subteran, suprafeţele balcoanelor şi teraselor

deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convenţional o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului curent.
- Excepţii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT şi CUT: • dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi; • dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii.

- COMERŢ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantităţi reduse şi cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta şi în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura şi aprovizionarea la domiciliu a clienţilor.
- ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri şi număr de niveluri convenţionale înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişe sau limita superioară a parapetului terasei.
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecţia la sol a construcţiei ridicată deasupra cotei terenului natural şi suprafaţa parcelei. În calculul proiecţiei nu vor fi incluse ieşindurile în consolă în afara planului faţadei a balcoanelor închise sau deschise şi nici elementele cu rol decorativ sau de protecţie ca streşini, copertine etc. Curţile de aerisire cu suprafaţa până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafaţa construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanţate de la buget, se stabilesc prin norme şi sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în reţea la nivel de zona rezidenţială şi de cartier – creşe, dispensare, grădiniţe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.
- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăţi, companii, firme, asociaţii care asigură, contra cost sau în sistem nonprofit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
- TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafaţa delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: naţional, judeţean şi al unităţilor administrativ-teritoriale (municipiu, oraş, comună).
- TERITORIU INTRAVILAN = totalitatea suprafeţelor construite şi amenajate ale localităţilor ce compun unitatea administrativ-teritorială de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat şi în cadrul cărora se poate autoriza execuţia de construcţii şi amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localităţi suburbane componente).
- TERITORIU EXTRAVILAN = suprafaţa cuprinsă între limita administrativteritorială a unităţii de bază (municipiu, oraş, comună) şi limita teritoriului intravilan.
- UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINŢĂ (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanţă cu tradiţiile, valorile sau aspiraţiile comunităţii la un moment dat şi necesară pentru: agregarea pe suprafeţe mici a indicatorilor de populaţie şi de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafaţa de 1-20 ha şi în mod excepţional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcţie de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief şi peisaj cu caracteristici similare; - evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă; - populaţie cu structură omogenă; - sistem parcelar şi mod de construire omogene; - folosinţe de aceeaşi natură ale terenurilor şi construcţiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinaţia terenurilor şi la indicatorii urbanistici. În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafeţe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounitate teritorială de referinţă (MUTR).
- ZONA FUNCŢIONALĂ = parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc.). Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale.

- ZONA DE PROTECŢIE = suprafeţe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecţia zonelor învecinate (staţii de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deşeurilor, puţuri seci, cimitire, noxe industriale, circulaţie intensă etc.).
- ZONA PROTEJATĂ = suprafaţa delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. şi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecţie a acestora prin distanţă, funcţionalitate, înălţime şi volumetrie.
- ZONA DE PROTECŢIE = Teritoriul delimitat de organele administraţiei publice specializate în colaborare cu autorităţile locale, în jurul unor monumente istorice (lucrări de artă monumentală, construcţii cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice, etc.) în vederea unor acţiuni de protecţie, conservare şi punere în valoare a acestora.