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 și 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
FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (Servicii, 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 INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI 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 - PM - CONSTRUCŢII AFLATE ÎN ZONA DE PROTECŢIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU (Monumente, situri arheologice)
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 – ZONĂ MIXTĂ (locuințe, turism, agrement, servicii complementare locuirii)
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 – ZONĂ TURISM SEZONIER - OCAZIONAL (case de vacanță, agrement, sport, loisir, camping, bungalouri, pontoane, sporturi nautice)
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 7 – ZONĂ AGREMENT - SPORT, SPAȚII 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 8 - 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

Capitolu 9 - 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 10 - 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 11 - 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 12 - 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 13 - 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 14 - 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 15 - 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 16 - 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 17 - ZONA TERENURILOR FORESTIERE
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 Bujoreni este situată pe malul drept al râului Olt , la nord de municipiul Râmnicu Vâlcea (reședința Județului Vâlcea), în imediata vecinătate a acestuia, de-a lungul drumului european E81 (DN7 Râmnicu Vâlcea – Sibiu). Geografic, comuna este situată la 45012" latitudine nordica si 24015" longitudine estica.

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

Vecinătățile comunei Bujoreni :

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

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

1. DOMENIU DE APLICARE – Baza legală .

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

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

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

1.3. Intravilanul propus conform planşei de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic General va fi inregistrat la Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate imobiliara Vâlcea Suprafaţa intravilanului Comunei

Bujoreni la data elaborării PUG-ului este de 796,40 ha, iar suprafața intravilanului propus prin prezenta documentație PUG este de 895,80 ha.

1.4. Zonificarea funcţională a Comunei Bujoreni 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 acetor 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 Bujoreni. 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 Bujoreni.

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 localități .

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

3. MOD DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism 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 distanțelor față 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 și P.O.T. si retragerile cădirilor față de aliniament, este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform Legii.
- Modificarea Coeficientului de Utilizare a terenului CUT propus de noua reglementare nu-l va putea 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 FUNCȚIONALE.

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, 3E) 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 118-99) 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:

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

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

L - ZONĂ DE LOCUIT ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

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

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

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

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

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

Lid - subzona locuinţelor individuale de tip rural cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate pentru producţia agricolă situată în interiorul zonei cu riscuri naturale – regim de înălțime max. S+P;

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

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

IS - ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR ;

ISi Institutii publice - invatamant

ISs institutii publice pentru sanatete

ISa Institutii publice – administratie

ISc Institutii pentru servicii si comert

M - ZONA MIXTĂ

M1 – Subzona destinată serviciilor, turismului, locuințelor individuale;

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

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

V - ZONA AGREMENT – SPORT, SPAŢII VERZI

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

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

V2- Spaţii verzi publice cu acces nelimitat (Parcuri, grădini, fâşii plantate publice, amenajări sportive publice, agrement);

V3 - Spaţii verzi – perdele de protecție : protecţia cursurilor de apă şi a zonelor umede, culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică , plantaţii - perdele de protecţie.

Isr - ZONA ACTIVITĂŢILOR LEGATE DE CULTE ;

ID - ZONA UNITĂŢILOR INDUSTRIALE ȘI DE PRODUCŢIE ;

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

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

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

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

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

Cc - ZONA TRANSPORTURILOR

Ccd - Rutiere

Ccf - feroviar

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1 – construcții și amenajări pentru gospodărie comunală

G2 - Cimitire

TE - ZONA ECHIPĂRII EDILITARE

- Construcții și amenajări pentru echiparea edilitară;
- rețele edilitare

DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

TAI - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILAN

TAE - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

TF- ZONA TERENURILOR FORESTIERE

6. STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL

6.1. Regulamentul local de urbanism fiind un document opozabil în 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 funcționale 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)

SECȚIUNEA II REGLEMENTĂRI COMUNE

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

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

PM – PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NAŢIONAL: MONUMENTE ISTORICE ȘI SITURI ARHEOLOGICE

Prin Planul urbanistic general se stabilesc :
- Situri arheologice;
- Monumente istorice;

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

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

MASURI PROPUSE PENTRU PROTEJAREA SI VALORIFICAREA MONUMENTELOR :
DEFINIREA SI DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE SI A ZONELOR ISTORICE DE REFERINTA

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

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

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

a) ***monument*** - constructie sau parte de constructie, impreuna cu instalatiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioara sau exterioara care fac parte integranta din acestea, precum si lucrari artistice comemorative, funerare, de for public, impreuna cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie marturii

cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;

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

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

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

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

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

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

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

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

Monumentele istorice se claseaza astfel:

a) in grupa A - monumentele istorice de valoare nationala si universala;

b) in grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local ;

In localitatea Bujoreni avem inventariate monumente ale patrimoniului cultural de categoria B.

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

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

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

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

In zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publica și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.

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

Protejarea monumentelor istorice este parte componenta a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

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

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

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

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

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

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

a) toate lucrările de cercetare, construire, extindere, reparare, consolidare, conservare, restaurare, amenajări peisagistice, precum și orice alte lucrări care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice, inclusiv reparațiile curente, lucrările de intreținere și iluminarea interioară și exterioară de siguranță și decorativă;

b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de insemne pe și în monumente istorice;

d) schimbări ale funcțiunii sau destinatiei monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;

e) strămutarea monumentelor istorice;

f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice ;

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la interventiile prevazute in documentatii , sunt eliberate numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor si cu celelalte avize, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

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

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

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

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

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

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

SERVITUTI IMPUSE IMOBILELOR DIN ZONA PROTEJATĂ :

- Compatibilitatea functiunilor : nu sunt permise functiuni care sa distoneze cu functiunea monumentului (ex. – interzis amplasarea de spatii destinate alimentatiei publice ce pot provoca poluarea fonica si vizuala;
- Spatiile plantate - este necesara supravegherea spatiilor din jurul monumentului prin realizarea de lucrari de intretinere si curatare ;
- Circulatia, accese, stationari : drumurile de acces catre monument trebuie sa fie fluente si in buna stare de functionare, indiferent de sezon. Dupa caz trebuie organizate parcari care sa permita accesul carosabil al vizitatorilor ;
- Volumele si forma cladirilor, inaltimea permisa, pastrarea caracteristicelor fatadelor valoroase, raport plin – gol, păstrarea formelor acoperisurilor istorice, tamplaria ferestrelor si subimpartirea istorica trebuie pastrata sau refacuta (de evitat profil PVC culoare alb).
- Materiale de constructie si aspectul exterior al cladirilor – compatibilitatea materialelor folosite cu cele existente ; este interzisa alaturarea materialelor nespecifice si neadecvate fatadelor istorice, probe de culoare prin investigatii premergatoare restaurarii ; sunt de evitat culorile stridente aplicate pe fatadele si invelitorile constructiilor invecinate monumentului ;

- Cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje ;
- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale straine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei ;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor , parapete, balcoane, etc ;
- Nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Se interzice vopsirea cladirilor in culori stridente si stralucitoare. Gama cromatica va fi unitara, recomandate fiind nuantele de alb, griuri deschise (alb patinat), bej deschis, materiale naturale – lemn, piatra, caramida aparenta. Pentru locuinte se interzice folosirea placarii cu materiale de tip ALUCOBOND, folosirea in exces a sticlei la fatade (perete cortina), placarile cu ceramica.
- Nu se admit invelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).

CARACTERISTICI

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

AGRESIUNI

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

Agresiunea se manifesta prin poluarea vizuala de natura :

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

Recomandări pentru zona adiacentă Muzeului Satului

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

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

GENERALITĂȚI pentru

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

- MUZEUL SATULUI BUJORENI
- BISERICA SFÂNTUL GHEORGHE - GURA VĂII

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

V1*

Funcţiuni sportive

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

Dotări destinate activităţilor cultural-educative:

- muzeu,
- bibliotecă,
- centru cultural,
- expoziții în aer liber sau parțial acoperite;
- spaţii şi amenajări pentru spectacole în aer liber;

Terenuri şi instalaţii de sport cu acces public nelimitat şi fără clădiri anexe;

Alimentaţie publică având suprafaţa construită desfăşurată mai mică decât 200 mp; Grupuri sanitare publice.

Parc tematic, parc de distracţii;

Funcţiuni de turism cu caracter semiurban;

Vilă; Pensiune turistică; Hostel,

Alimentaţie publică.

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

Cabane; Camping; Sat de vacanţă ;

Pensiune agro-turistică;

Tabără de vacanţă pentru elevi.

Alimentaţie publică

Sunt admise numai funcţiunile de spaţiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
- construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ : ocazional/sezonier;
- adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;
- parcaje;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

V1*

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

- se admit noi clădiri pentru cultură (centru pentru informare turistică – în zona Muzeului Satului), sport, recreere şi anexe, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată la suprafaţa construită existentă şi menţinută, la cea a circulaţiilor de toate categoriile şi a platformelor mineralizate, să nu depăşească 15% din suprafaţa totală a parcului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1*

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

NOTĂ:

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

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

V1* - minim 1 000 mp pentru construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive,
- minim 500 mp pentru servicii: alimentaţie publică, comerţ, recreere şi anexe, agroturism.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

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

Conf. PUD – această distanță se poate reduce.

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

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

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

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

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. (conform anexei nr. 7, HOTARAREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spatii plantate, amplasare in oras).

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 menajere și accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu şi de întreţinere.

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

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

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCARE

V1*

- 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;

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

V1* - cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P + 1 nivel sau P+M.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

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

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

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

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

Sunt interzise spre a se folosi culorile stridente.

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

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.

- 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.

- se recomandă folosirea surselor alternative.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

V1*

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

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

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

- se recomandă, din considerente ecologice 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**.

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.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

Pentru Construcții – POT max. 35 %;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru Construcții – CUT max = 0,7 ;

GENERALITĂȚI pentru Lia

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

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

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

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- constructii provizorii de orice natura, inclusiv chioscuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea lor de montare ;
- depozitare en-gros ;
- depozitarea pentru vanzarea unor substante inflamabile sau toxice ;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau institutiile publice ;
- depozitari de materiale refolosibile ;
- platforme de precolectare a deseurilor ;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ; exceptia o constituie institutiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecari de teren, inundatii).

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

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

Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor din zona protejata. Pentru lucrarile noi, lotul se considera construibil daca are o suprafata minima de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Asezarea cladirilor se va face retras cu 4 m de la aliniamentul strazii, de regula ; fața cladirii va fi paralela cu acest aliniament. In cazul in care regimul de aliniere al fatadelor este identic cu aliniamentul, se va pastra regula locului.

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

In cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 metri;

În cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 metri ;

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.

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

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5 metri ; in cazul in care pe limita posterioara a parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se alipi la acest calcan ;

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice ;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **inaltimi admise in zona de protectie a monumentelor : S+P+1E +M,** maximum 7 m la cornisa. Inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3 m inaltimea cladirilor existente invecinate. Atunci cand o cladire noua este alaturata la calcan unei constructii existente cu acoperis, este recomandata preluarea pantei acoperisului, fara insa a depasi coama acoperisului existent.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Prin repararea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare ale structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițiala a fațadelor . Arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de majoritatea cladirilor existente. In cazul locuintelor si pensiunilor, acoperisurile vor fi de regula in 4 ape, vor avea panta similara cu cea a cladirilor traditionale existente si vor fi acoperite cu sita (dranita, sau sindrila), tigla ceramica mată in culori inchise și tablă plană mată. Se interzic rezolvarile cu tabla profilata tip tigla și de asemenea se interzic culorile lucioase. Se accepta rezolvari cu 2 ape, cu conditia ca cele 2 pante sa fie simetrice, iar panta acoperisului sa fie apropiată de a cladirilor traditionale specifice zonei.

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

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

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

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

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

Volumetria clădirilor propuse va ține seama de caracterul tradițional zonei;

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

Se interzice realizarea calcanelor vizibile în imediata vecinătate a monumentului;

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

Fațadele clădirilor se vor finisa cu materiale de buna calitate dupa cum urmeaza:

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

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

Pentru cladirile noi, inserate in fondul construit existent in zonele reglementate prin prezentul regulament se interzice folosirea de materiale precare la finisarea fatadelor, in aceasta categorie inscriindu-se urmatoarele: tabla ondulata pe suprafetele verticale ale fatadelor, panourile tristrat cu fata vizibila din tabla sau plastic, placajele ceramice tip gresie sau faianta, placajele din plastic sau materiale similare;

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate constructiile vor fi racordate la retele edilitare publice ;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat.

- se interzice dispunerea antenelor tv satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate , telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE SI SPAŢII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel :

Se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente ; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor. Gardurile spre strada vor fi transparente, cu inaltimea maxima de 1,8 metri ; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidarie de piatra (interzise aplicatiile de imitatii de piatra) de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din profile metalice sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu ;

Pentru a conferi o imagine unitara strazilor, se interzic rezolvarile cu panouri din fier forjat, inox, policarbonat, profile din material plastic, decoratiunile si toate adaosurile inutile pentru structura gardului ;

Se incurajeaza preluarea tipologiilor traditionale de gard ; imprejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu in sistem uluca, sistem trafor lemn sau metal cu model repetitiv, etc.

OCUPARE SI UTILIZAREA PARCELEI

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

- POT maxim = 35% - **Lia**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

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

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

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

GENERALITATI :

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

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

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona protejată, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Regimul de protectie al sitului istoric este obligatoriu indiferent de regimul de proprietate asupra terenurilor.

Patrimoniul arheologic reprezintă ansamblul bunurilor arheologice care este format din:

1. siturile arheologice înscrise în Repertoriul arheologic național, cu excepția celor distruse ori dispărute, și siturile clasate în Lista monumentelor istorice, situate suprateran, subteran sau subacvatic, ce cuprind vestigii arheologice: așezări, necropole, structuri, construcții, grupuri de clădiri, precum și terenurile cu potențial arheologic reperat, definite conform legii;
2. bunurile mobile, obiectele sau urmele manifestărilor umane, împreună cu terenul în care acestea au fost descoperite;

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

Săpătura arheologica este operatiunea planificata de punere in practica a unui proiect de cercetare cu obiective bine definite prin lucrari de teren neintruzive / intruzive si controlate, prin care se examineaza, inregistreaza si interpreteaza patrimoniul arheologic dintr-o zona delimitata sau sit, aflate intr-un teren ori sub luciul unei ape. Datele inregistrate, patrimoniul mobil recoltat si patrimoniul mobil rezultat prin sapatura sunt studiate, rezultatul fiind publicat in detaliu.

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

Sapatura arheologica poate fi necesara:

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

In zonele in care sunt semnalate descoperiri arheologice, dar din cauza informatiilor reduse si reperelor imprecise nu s-a putut identifica locul acestora, se va solicita **„supraveghere arheologica",** pentru toate lucrarile

care afecteaza solul, indiferent de caracter – privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodaresc, utilitar sau agricol.

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

Supravegherea arheologica este operatiunea planificata, limitata in timp, nedistructiva si/ sau intruziva ce are drept scop observarea, inregistrarea datelor si cercetarea ce se desfasoara in acelasi timp cu alte lucrari de teren ce nu au caracter arheologic.

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

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

Recomandări privind siturile arheologice de pe teritoriul comunei:
- înregistrarea tuturor descoperirilor arheologice în Repertoriul Arheologic Naţional şi în Lista Monumentelor Istorice;
- marcarea în teren a tuturor descoperirilor arheologice în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- implicarea instituțiilor Ministerului de Interne și a celor administrative locale, în acţiunea de protejare a patrimoniului arheologic şi istoric;
- desfăşurarea unor campanii de informare la nivelul comunităţilor de pe raza teritoriului UAT Bujoreni, în legătură cu necesitatea protejării propriului patrimoniu arheologic şi istoric.

Pe terenurile cu potențial arheologic semnalat:
- se recomandă culturi agricole care nu depăşesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm şi nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- se recomandă amenajarea de păşuni;
- se recomandă amplasarea de mijloace de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;
- se recomandă cercetarea arheologică;
- se recomandă interzicerea arăturilor mai adânci de 30 cm;
- se recomandă interzicerea oricăror activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;
- se recomandă ca toate lucrările care urmează să afecteze solul, să fie supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
- se recomandă ca în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările să fie oprite atâta timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
- se recomandă ca în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, să fie solicitată descărcarea de sarcină arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- se recomandă ca în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica sau completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Emiterea autorizației de construire este precedat de Certifcatul de Urbanism, emis pe baza Planului Urbanistic General, și enumeră toate aprobările și avizele necesare pentru autorizația de construire, printre care și a Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, dacă amplasamentul se află în zonă cu patrimoniu arheologic. Conform O.G. 43/2000, în cazul siturilor arheologice reperate, Direcția Județeană de Cultură solicită obținerea

Certifcatului de descărcare de sarcină arheologică („procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente”), eliberat pe baza Raportului de cercetare arheologică preventivă efectuat pe terenul care va fi afectat de lucrările de construcții (O.G. 43/2000, art. 2, alin. 1., lit. e. „cercetările arheologice preventive sunt: determinate de lucrările de construire, modifcare, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane și subacvatice, excavări, exploatări de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și orice alte lucrări care afectează suprafața a solului și subsolul, în zonele cu patrimoniu arheologic reperat, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităților și indiferent de forma de proprietate a terenului”).

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

REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA SITURILOR ARHEOLOGICE

În cazul zonelor cu potenţial arheologic cunoscut şi cercetat, regimul de protecţie este reglementat de legislaţia în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice şi a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural naţional.

Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate şi instituite conform legii, beneficiază de protecţia acordată zonelor protejate, precum şi de măsurile specifice de protecţie prevăzute de respectiva ordonanţă.

Zona de protectie pentru siturile arheologice situate in intravilan și extravilan este de 200 de metri, delimitandu-se pe limite de parcele si strazi.

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidenţiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acţiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării şi stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăşi 12 luni, regimul de protecţie pentru bunurile arheologice şi zonele cu potenţial arheologic;

În cazul zonelor cu potenţial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării şi valorificării ştiinţifice a acestora;

Săpătura arheologică şi activităţile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizaţia emisă de Ministerul Culturii, în condiţiile legii;

Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar şi în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;

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

Autorizarea lucrărilor de construire sau desfiinţare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planşele prezentului PUG se aprobă numai pe baza şi în conformitate cu avizul Ministerului Culturii

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidenţiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localităţii dispune întreruperea oricărei alte activităţi, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, şi se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .

ORDONANTA nr. 43 din 30 ianuarie 2000 , Art. 9

(1) Proprietarii si titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra terenurilor în care se afla situri arheologice si celor pe care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat au obligatia de a permite accesul personalului autorizat, în conditiile prezentei ordonante, în vederea cercetarii si protejarii patrimoniului arheologic, precum si asigurarii masurilor de protectie si paza a bunurilor de patrimoniu.

(2) Proprietarii sau arendasii de terenuri, persoane fizice sau juridice de drept privat, sunt îndreptatiti la plata unor despagubiri pentru veniturile agricole nerealizate pe terenurile care fac obiectul sapaturilor arheologice pentru perioada în care se desfasoara acestea, în cuantumurile si în conditiile stabilite prin metodologia aprobata prin hotarâre a Guvernului.

(3) Despagubirea pentru venitul agricol nerealizat se plateste persoanei îndreptatite de catre finantatorul sapaturii arheologice, în termen de 60 de zile de la data începerii cercetarii.

(4) Aducerea terenului la conditia sa initiala revine finantatorului cercetarii arheologice.

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

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

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

T SP – ZONE DE SIGURANŢĂ SI DE PROTECŢIE

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

ART. 2

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

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

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

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

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

(2) La zonificarea 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.

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

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

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

ART. 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ 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."

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;

a^1) acolo unde constrângerile de spaţiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condiţiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deşeurilor municipale în spaţii protejate şi asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanţă de minimum 5 metri de faţada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuinţe/imobil, cu condiţia ca ritmul de evacuare a acestor deşeuri să fie zilnic;

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.

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

(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. 6

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

a) se pot amplasa/amenaja unităţi comerciale, unităţi de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe

actului medical şi cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu excepţia celor menţionate la art. 5 alin. (1);

a^1) Cabinetele medicale ambulatorii, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare se amplasează în clădiri de locuit sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități cu respectarea următoarelor condiții:

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

2. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;

3. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;

4. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;

5. să asigure schimbarea destinației spațiului, conform activității desfășurate.

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

În zonele de odihnă şi recreere se interzice amplasarea:

a) obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibraţii sau impurifică apa, aerul, solul;

b) unităţilor zootehnice;

c) unităţilor de transporturi;

d) staţiilor de epurare a apelor uzate şi a depozitelor de deşeuri solide; e) arterelor de circulaţie cu trafic rutier intens.

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

a) instalaţii de alimentare cu apă potabilă;

b) W.C.-uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;

c) colectarea şi îndepărtarea apelor uzate prin instalaţii de canalizare, locale sau zonale, a căror construcţie şi exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;

d) spaţiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalităţi adecvate de colectare a dejecţiilor acestora;

e) bănci şi spaţii amenajate pentru picnic.

"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. Cimitir uman ……..50m.
51. Cimitir uman nou inființat ……100m.

(2) Pentru exploataţiile agrozootehnice prevăzute la alin. (1) pct. 1-20, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de 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 și serviciile funerare, Art. 7 (5).

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

ART. 14

(1) Pentru 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. 12

Suprafeţele de teren incluse în zonele de protecţie sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepţia culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori şi pesticide şi care, prin fixarea sau concentrarea de substanţe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

ART. 15

(1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de 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. **Ratele de conversie a animalelor în unități vită mare («UVM»)**

(3) În gospodăriile cu un număr de animale mai mare decât cel prevăzut la alin. (1) 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."

Art. 16

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART.20

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

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

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

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

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

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

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

ART. 23

(1) Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a 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. 41

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

a) amplasarea şi stabilirea zonei de protecţie sanitară se fac în urma studiilor de impact asupra mediului şi sănătăţii, în condiţiile prevederilor art. 11 şi 12; alegerea locului se face după studii geologice, hidrogeologice şi urbanistice;

b) la proiectare şi la funcţionare se vor prevedea şi respecta metode şi tehnici adecvate de acoperire şi asigurare a deşeurilor solide minerale; acoperirea şi asigurarea se fac zilnic;

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

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

e) organizarea tehnică a depozitului va respecta reglementările în vigoare pentru protecţia sănătăţii populaţiei, protecţia sănătăţii personalului şi protecţia mediului; se acordă atenţie deosebită împrejmuirii şi perdelelor de protecţie.

ART. 43

Instalaţiile de incinerare a deşeurilor vor îndeplini următoarele condiţii:

a) amplasarea şi stabilirea zonei de protecţie se fac în urma studiilor de impact asupra mediului şi sănătăţii;

b) funcționarea instalațiilor de incinerare este condiționată de:

(i) monitorizarea emisiilor de gaze reziduale în atmosferă;

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

ART. 45

Sistemul individual de îndepărtare 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.*

Zone critice- alunecări , inundaţii

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

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

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

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

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

Excepţie fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea şi devierea viiturilor, staţii hidrometeorologice şi seismice, sisteme de irigaţii şi desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrari de stabilizare a pantelor si alte lucrari pentru reducerea riscurilor naturale.

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

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

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

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

Zonele de protecţie ale liniilor electrice aeriene și 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 și 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 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 și zona de siguranță 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/instalația 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 Stațiilor 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.

TSE – TERENURI CU RESURSE NATURALE

DESTINAȚIA TERENURILOR

Resursele naturale sunt reprezentate atât prin bogăţiile solului cât şi ale subsolului.

Bogăţiile solului sunt reprezentate de existenţa pădurilor, a plantaţiilor, a fâneţelor şi păşunilor .

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

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

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIIONĂRI

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

TH – TERENURI CU RESURSE DE APĂ

DESTINAȚIA TERENURILOR

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

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU 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 căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a aelor.

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

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

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

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

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

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

ZONA DE SIGURANȚĂ A CĂILOR DE COMUNICAŢIE

RUTIERĂ - *Caile de acces*

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

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

Există mai multe drumuri comunale:

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

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

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

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

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

In interiorul 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 naționale, judetene si comunale își pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localitatilor se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanta cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes national se va obtine si acordul Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

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

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila,

trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

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

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

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

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

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

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

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

În afara localitatilor

Zonele de siguranţă ale drumurilor respectă prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare și sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a 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 protectie ramân în gospodarirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii în siguranta a traficului prin:

a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzator;

b) executarea de constructii, împrejmuiri sau plantatii care sa provoace înzapezirea drumului sau sa împiedice vizibilitatea pe drum;

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

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

Circulația feroviară

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

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

Menționăm că UAT-ul Bujoreni este străbătut de linia CF 203 Piatra Olt - Podu Olt, de la krn CF 295+761 la km CF 300 +784, precum și alte linii funcționale cuprinse în acest perimetru, organizate astfel:
- stația CF Bujoreni, de la km CF 295+761- la km CF 298+560;
- interstația CF Bujoreni – Dăești de la km CF 298+560 la km CF 300+784.

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

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

Stația CF Bujoreni - ax stație km CF 297+657

-linii care aparțin infrastructurii feroviare publice și sunt funcționale:

Linia I: km CF 297+029 - km CF 297+955, lungime constructive – 926 m;
Linia II: km CF 296+580 - km CF 298+560, lungime constructivă – 1980 m;
Linia III: kmCF 296+580 - km CF 298+560, lungime constructivă – 1980 m;
Linia 4: km CF 296+881 - km CF 298+100, lungime constructivă – 1219 m;
Linia 8: km cF 298+013 - km CF 298+183, lungime constructivă, - 170 m;

-linii care aparțin infrastructurii feroviare private CNCF"CFR"SA și sunt funcționale:

Linia 5: km CF 296+968 - km CF 297+014, lungime constructivă – 1046 m;
Linia 6: km CF 296+984 - km CF 287+670, lungime constructivă – 686 m;
Linia 9: km CF 297+599 - km CF 298+142, lungime constructivă – 543 m;
Linia 10: km CF 297+712 -km CF 298+150, lungime constructivă - 438 m;
Linia 11: km CF 297+739 - km CF 298+142,lungime constructivă – 403 m.

Interstația CF Bujoreni - Dăești

-linie care aparține infrastructurii feroviare publice și este funcțională:

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

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

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

a) treceri la nivel cu calea ferată - Km CF 298+228 - intersecția dintre linia CF 203 Piatra Olt - Podu Olt și drurnul communal DC 172, semnalizată cu instalație BAT ;

b). pasaje superioare CF - nu există pe raza UAT Bujoreni;

c). pasaje inferioare CF- nu există pe raza UAT Bujoreni:

b).zona funclională de transport feroviar - date privind bilanțul teritorial al terenurilor CFR (suprafața terenului CFR pe teritoriul administrativ al comunei) si anume:

Teritoriul UAT Bujoreni, județul Vâlcea este străbătut de linia de cale ferată, CF 203 Piatra Olt – Podu Olt, de la km CF la km CF 295+761 la km CF 300+784 , astfel:
- stația CF Bujoreni, de la km CF 295+761 - la km CF 298+560;
- interstația CF Bujoreni – Dăești de la km CF 298+560 la km CF 300+784.

Pe linia CF 203 Piatra Olt - Podu Olt, de la km CF 295+761- la km CF 300+784, se afla urmatoarele construcții :
- Trecere la nivel - la km CF 298+228 (intersecția cu DC 172)

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

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

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

PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor 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 si 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 si 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 Vâlcea.

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 influențează dimensiunile parcelelor sunt:

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

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele 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 si parametrii stabiliţi prin documentaţiile de urbanism aprobate, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiţionată de modificarea limitelor parcelelor respective.

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

Planul cadastral al Oficiului de Cadastru 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 si 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 COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

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

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

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

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

- amplasarea în zone și subzone specializate cu respectarea caracteristicilor și reglementărilor Specifice;
- amplasarea în zone rezidențiale sau a altor zone funcționale ca *funcțiune complementară*

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

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

a) amplasarea sediilor de birouri se face atat în zona centrală cat și în celelalte zone funcționele, funcție de fiecare tip de activitate și de reglementările specifice zonei respective;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA TERENURI AGRICOLE ȘI FORESTIERE ÎN INTRAVILAN

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA PARCELAREA TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN

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

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

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

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

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

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

d). adancimea mai mare sau cel puți egală cu lațimea parcelei;

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

(5) Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA DE ACCESE OBLIGATORII

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

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

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

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

(6) Acesele pietonale vor fi conformate astfel încat să permită circulația persoanelor cu handicap și 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 Olteni /sat de reședință.

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

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

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

Se admit funcţiuni de interes general specifice localităţilor semiurbane:

- birouri pentru companii si firme;
- servicii financiar-bancare si de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
- cultură ;
- servicii de poștă si telecomunicaţii;
- servicii de turism;
- activităţi asociative diverse;
- unități de învățământ (școală , grădiniță, creșă);
- unități sanitare (dispensar uman, spital);
- unități de culte;
- unități administrative;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru 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);
- locuințe colective sau semicolective;
- servicii medicale si de asistenţă socială;
- sport și recreere în spații acoperite;

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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

- 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 si amenajărilor si 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-desfăsurate (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/scoli si lăcasurilor 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 si să fie compatibile ca funcţionare si aspect cu zona centrală si cu prevederile avizului autorităţii de mediu.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activităţi si de lucrări:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii amplasate la strada și care prin aspect deranjează vecinătățile;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare si producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din institutiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- staţii de întreţinere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si 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 si servicii publice, parcelate în module având suprafaţa minimă recomandată de 1 000,0 mp si un front la stradă de minim 20,0 metri.

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

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

- platforme pentru depozitarea recipienţilor de colectare a gunoiului menajer;
- spaţii amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
-spaţii amenajate pentru gararea si parcarea;
- 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 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, de regulă cu 4.0 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 4,00 m , dar nu mai putin decat regimul de aliniere existent in zonă.

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 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.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este si 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.

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.

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.

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 si în afara circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Reguli generale

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

Se va acorda atenţie modului de tratate a acoperisurilor 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 si compoziţia faţadei, să evidenţieze ritmul parcelarului tradiţional si să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălţime, formă si dimensiunile golurilor.

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 .

Reguli particulare pentru comerţ

Este admisă si recomandată reconversia funcţiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcţiuni cu acces public si 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 si 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 (public sau sistem propriu).

Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre reţeaua 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 si reţelele de telecomunicaţii trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică si numai atunci pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornisă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperisurilor.

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

Salubritate

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

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE SI SPAŢII PLANTATE

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

Suprafeţele marcate în plansa 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 si pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului prin realizarea de accese, circulaţii pietonale, terase, peste minimul impus de norme;

Spaţiul dintre aliniament si 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 si 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 si păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,0 m înălţime si 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 locuințe individuale, împrejmuirile spre domeniul public (stradă) vor fi transparente, cu înălţimea maximă de 1,8 metri functie si de inaltimea imprejmuirilor existente alaturate; 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 si strălucitoare.

Spaţiile comerciale , locuințele colective 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.

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 % (maxim 50% pt. Servicii, regim de înălțime P+2E) ; 40% (pt. invăţământ) ; 40 % pentru sănătate , max. P+2E+M.

Pentru locuinţe individuale amplasate în zona centrală , se recomanda a se opta pentru POT maxim = 40% (max. P+2E).

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

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

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

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

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

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

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

În cazul mansardelor, aria suplimentară 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 LOCUIT ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Zona de locuit este alcătuită din următoarele tipuri şi unităţi de referinţă:
-Zona locuinţelor individuale și 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 :

- caracterul locuinţelor: individuale ;colective

- caracterul ţesutului : omogen cu echipamente publice aferente

(b) morfologic:

- **tipul parcelarului:**
- 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 ;

- configuraţia în raport cu spaţiul stradal:

- 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)

- <u>volumetria</u>; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălţime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiş).

(c) <u>vechime</u>: 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) <u>calitatea construcţiei:</u> 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.

- tranziţia către un alt tip de locuire, regim de construire şi volumetrie;
- 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.

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

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

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

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

Lid - subzona locuinţelor individuale de tip rural cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate pentru producţia agricolă situată în interiorul zonei cu riscuri naturale – regim de înălțime max. S+P;

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

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

Funcţiunea dominantă : locuirea individuală;

Funcţiunile complementare : servicii , Instituţii publice , comerţ, dotări publice de mică capacitate , regim de înălţime max. P+1E +M ; P+2E (se admite mansardarea în proporție 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.

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

<u>Reglementări generale privind terenurile situate în perimetrul de protecție al siturilor arheologice:</u>

Utilizarea terenurilor situate in perimetrul zonei de protectie a siturilor arheologice este conditionata de „certificatul de descărcare de sarcină arheologică” – aviz DJC.

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

arheologică" reprezintă actul administrativ, emis în condiţiile prezentei legi, prin care se anulează regimul de protecţie instituit anterior asupra terenului în care a fost evidenţiat patrimoniul arheologic.

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

Autorizarea lucrărilor de construire sau desfiinţare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planşele prezentului PUG se aprobă numai pe baza şi în conformitate cu avizul Ministerului Culturii

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidenţiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localităţii dispune întreruperea oricărei alte activităţi, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, şi se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Lia

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

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

Lib, Lic, Lid

- construire, reconstruire, extindere, consolidare, locuinte individuale şi case de vacanţă cu regim de înălţime de maxim P+1E+M ; P+2E niveluri în regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- pensiuni, vile turistice/ agroturistice cu regim de înălţime de maxim P+2E+M niveluri;
- terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;
- spaţii verzi; împrejmuiri;
- unitati comerciale compatibile şi de alimentatie publică de mică capacitate;
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale;
- funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea de locuire (doar pentru **Lic**):
    - activităţi economice traditionale;
    - spaţii pentru comercializarea produselor meşteşugăreşti;
    - ateliere pentru desfăşurarea activităţilor de artizanat cu tehnologie tradiţională şi alte prestari de servicii nepoluante;

- centru medical, dispensar, farmacie.
- informare turistică şi agenţii de turism;
- şcoală de vacanţă, gradiniţă, centru de supraveghere copii;

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

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

Lid - Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradiţionala ; Locuinţa cu anexe gospodăreşti si spaţiul pentru agricultura: gradina, livada, 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.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Lib, Lic, Lid

- 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)** și 250 mp ADC **(Lic)**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 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 **(Lic)**;

- 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).

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Lib, Lic, Lid

- 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 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 ş.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ş.a.), puncte de transformare, coşuri de fum sau de ventilaţie.

-amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

- depozitare en-gros;

- stații de betoane;

- autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- spălătorii chimice;

-lucrări de terasament care pot afecta amenajările din spațiile publice și de pe parcelele învecinate;

- orice lucrări de extindere la clădiri de locuit cu parcele sub 150 mp și care nu sunt racordate la rețelele publice de apă, curent...;

- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă **(Lic);**

Lib, Lid

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

-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 .

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Lib, Lic, Lid

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

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

Front la stradă minim 8 m pentru clădiri înșiruite;

Suprafaţa minimă a parcelei pentru clădiri înșiruite - 200 mp

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

Suprafaţa minimă a parcelei pentru clădiri cuplate și 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 10 m pentru clădiri înșiruite;

Suprafaţa minimă a parcelei pentru clădiri înșiruite - 250 mp

Front la stradă minim 10 m pentru clădiri cuplate;

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

Toate parcelele trebuie să aibă acces la drum public, direct sau prin servitute de trecere, legal obținută, iar lățimea căii de acces să fie de min. 4 m.

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE - Lib, Lic, Lid

Pentru construcţiile de locuinţe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice şi a anexelor;

Pentru constructiile comerciale se recomandă orientarea astfel incât 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 - Lib, Lic, Lid

Clădirile vor fi amplasate retras 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, de regulă cu 4.0 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 5,00 m.

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

Lib, Lic, Lid

- 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 puțin 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.

- 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 aparținând altui proprietar.

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Lib, Lic, Lid

- distanţa dintre clădiri va fi cel puţin egală cu înălţimea celei mai inalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4m;
- in functie de situatia 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 inaltimea constructiei propuse;
- se vor pastra distantele minime necesare intervenţiilor in 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; in cazul comasarii 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; Pentru terenurile cu pantă accentuată, parcelele vor avea suprafețe de min. 500 mp.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII SI ACCESE

ACCESE CAROSABILE

Lib, Lic, Lid

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

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

În interiorul parcelelor se vor prevedea 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

ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile;

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 si în afara circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCŢIILOR

Lib, Lic, Lid

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Lib, Lic, Lid

Clădirile noi sau modificările / 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 si proportionate cu golurile existente a constructiilor traditionale. Obloanele exterioare se vor executa conform celor traditionale. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate.

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

Golurile vitrinilor vor avea lățimi 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 aceleiași clădiri.

Se va acorda atenţie modului de tratate a acoperisurilor 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 si compoziţia faţadei, să evidenţieze ritmul parcelarului tradiţional si să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălţime, formă si dimensiunile golurilor.

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 (maron, gri, verde, roșu închis).

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Lib, Lic, Lid

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.

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

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

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

Apa potabilă

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

Aceste cheltuieli se vor suporta de investitori.

Canalizare pluvială

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

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

Reţele electrice, telefonice si CATV

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

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

Salubritate

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

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Lib, Lic, Lid

- 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.);

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Lib, Lic, Lid

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

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
Lib, Lic, Lid
POT maxim = 35 % pentru locuinţe individuale pe lot.
POT maxim = 40 % pentru funcțiuni complementare locuirii pe lot cu regim de înălţime max. P+2E +M.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)
CUT maxim = 0,9 pentru locuințe
CUT maxim = 1,2 pentru funcțiuni complementare locuirii

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
- locuinţe în proprietate privată individuale sau colective; locuințele individuale se vor supune prescripțiilor reglementate la **Capitolul 2 – Lic.**
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI
- locuinţele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuinţele sociale nu vor depăşi 20% - 30% din numărul total al locuinţelor dintr-o operaţiune urbanistică şi nu vor distona în nici o privinţă în raport cu locuinţele în proprietate privată;
- în cazul existenţei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creşele şi grădiniţele să aibă un acces separat de cel al locatarilor şi să dispună în utilizare exclusivă de o suprafaţă minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcţiuni cuprinzând activităţi pentru servicii specializate şi practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 şi 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanţă, asigurări, proiectare, reprezentanţe, agenţii imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor de la parterul locuinţelor pentru categoriile descrise mai sus, precum şi pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerţ cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- lucrări ample de remodelare a faţadelor, acceselor sau spaţiilor publice pot fi aprobate numai în condiţiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcţională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puţin o scară comună;
- în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuinţe colective, acestea vor fi considerate funcţional şi urbanistic similar zonei **Lc** şi se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;
- se admit spaţii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuinţa administratorului / portarului angajat permanent:

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE
- se interzice schimbarea destinaţiei apartamentelor pentru activităţi generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcţiuni de producţie, alimentaţie publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparaţii etc.;

- se interzice schimbarea destinaţiei spaţiilor comune ale imobilelor având funcţiunea de circulaţie, holuri, accese, culoare, ganguri, curţi interioare, casele scărilor etc.;
- se interzic la nivelul ansamblului următoarele activităţi şi lucrări:
  - curăţătorii chimice;
  - construcţii provizorii de orice natură;
  - depozitare en-gros sau mic-gros;
  - depozitări de materiale refolosibile;
  - platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
  - autobaze;
  - staţii de întreţinere auto peste 5 maşini;
  - staţii de betoane;
  -lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se recomandă ca parcelele noi constituite să aibă o suprafaţă minimă de 300 mp, mergând la o suprafaţă medie de 600 mp şi o lăţime medie de 15 m.

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

Se pot menţine în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele;

Documentaţiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafaţa parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează reţelele, circulaţiile, parcajele şi localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice şi pentru spaţii plantate publice.

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcţiile de locuinţe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice şi a anexelor;

Pentru constructiile comerciale se recomandă orientarea astfel incât 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

În zonele deja constituite dispunerea clădirilor faţă de aliniament va respecta caracterul străzii existente cu condiţia ca distanţa faţă de frontul vecin să fie mai mare decât înălţimea construcţiei. Pentru fronturile nou construite retragerea clădirilor faţă de aliniament se va face după cum urmează:

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

- la străzile de categoria a IIIa, retragerea va fi de 5,00m , realizându-se o distanţă între fronturi de 19 - 20,00m - distanţa de minim 5,00 m de la aliniament va permite realizarea unui loc de parcare suplimentar ,între împrejmuire şi construcţie.

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

- condiţionări pentru zonele de extindere:

- 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 puțin de 3,0 m;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase 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 colt unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării.

- se vor pastra distantele minime necesare intervenţiilor in caz de incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII SI ACCESE

ACCESE CAROSABILE

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

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

În interiorul parcelelor se vor prevedea 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

ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile;

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 si în afara circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCŢIILOR

Lc - **Î**nălţimea maximă a clădirilor P+3E; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafaţă de maxim 60% din aria construită , pentru regim P+3E+M.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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;

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

Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulețe), realizarea unor false mansarde, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau 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 (maron, gri, verde, roșu închis).

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.

Aspectul clădirilor, reclamelor şi elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerinţelor specifice zonei de locuinte;

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

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

Construcţiile noi vor trebui, prin proporţii si compoziţia faţadei, să evidenţieze ritmul parcelarului tradiţional si să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălţime, formă si dimensiunile golurilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Se va asigura captarea şi evacuarea apelor meteorice de pe acoperiş pe proprietate.

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;

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

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

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

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

- terenul amenajat ca spaţii de joc, de odihnă şi grădini de faţadă decorative va reprezenta cel puţin 50% din suprafaţa totală a terenului liber;

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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

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

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = 80% după caz în funcţie de vecinătăţi , pentru Garaje auto ; parcela pentru realizarea Garajelor va fi de min. 25,00 mp. Se interzice schimbarea destinaţiei de garaj în altă funcţiune. Regim de înălţime max. 4,00 m la cornişă .

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,9 pentru propuneri locuinţe colective şi semi-colective medii

CAPITOLUL 3
IS –INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona se compune din următoarele subzone:
ISi Institutii publice - invatamant
ISs institutii publice pentru sănătate
ISa Institutii publice – administrative
ISc Institutii pentru servicii si comert, turism

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE sunt admise unnătoarele utilizări:

ISs+ISa+ISc+ISi- construire, reconstruire, extindere, mansardare constructii cu functiunea zonei
- institutii publice de interes general;
- instituţii, servicii şi echipamente publice, cum ar fi:
  - unitati de invatamant;
  - unitati sanitare; Pentru unitățile cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activității lor, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minim 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens. Unitățile sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minim 15 m.
  - 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 şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
-locuinţe de serviciu;
-locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;
- sport şi recreere în spaţii acoperite ;
- spatii verzi amenjate, spatii de odihna , agrement, locuri de joaca pentru copii.
-comert: piata, targ;
- activitati productive nepoluante, fara risc tehnologic

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

ISs+ISa+ISc+ISi

Sunt admise toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute la capitolul II Reglementări Comune – Zone de siguranță și de protecție si a conținutului avizului tehnic al institutiilor in administrarea carora se gasesc aceste zone de risc. Se permite conversia clădirilor în funcțiunea de locuit cu condiția ca aceasta să respecte regulamentul propus pentru zona**L**.
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o 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;
- unitati service auto
- statii de carburanti cu respectarea normelor sanitare și de securitate la incendiu

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;
- 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 constructii cu functiuni neconforme cu functiunea zonei, altele decat cele admise și admise cu condiționări.
- 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 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 15,00 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 poate realiza constructii noi se va supune regulamentului pentru zona respective și se va ține 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 intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- in cazul strazilor cu fronturi retrase fata 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 in 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 5,00 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;

- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii 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 6,00 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 obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ISs +ISa+ISc+ISi

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

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

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

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

ARTICOLUL 12 - 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 in 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 fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte.

-terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

ISs (sănătate) - CUT maxim = 1,8 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
M - ZONA MIXTĂ (locuințe, turism, agrement, servicii complementare locuirii)

M1 – Subzona destinată serviciilor, turismului, locuințelor individuale;

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

Caracterul zonei.

Zona mixtă conţine instituţii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comerţ, hoteluri, restaurante, recreere), activităţi productive mici nepoluante precum și locuinţe.

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

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcţiuni de interes general şi public, formând în mod continuu linearităţi comerciale şi de servicii de-a lungul arterelor principale din

aria cuprinsă în inelul principal de circulaţie şi segmente de linearităţi formate din diverse categorii de activităţi comerciale, servicii şi de producţie concretă şi abstractă, în lungul principalelor căi de comunicație ale localității.

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia 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.

Zona mixtă se caracterizează prin :

- fie prin tendinţa de reconversie funcţională a celor deja constituite, concomitent cu mărirea atractivităţii pentru comerţ, birouri, servicii, etc, **(M1)**
- fie prevăzute a se constitui**.(M1,M2)**

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

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE sunt admise următoarele utilizări:

Sunt admise următoarele utilizări:

M1

- instituţii si servicii publice; servicii financiar-bancare si de asigurări, servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme în clădiri specializate, sedii de partid, sedii de birouri, servicii sociale, servicii bancare,);
-cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă mediatecă;
- spaţii pentru învăţământ de toate gradele;
- spaţii de cazare pentru elevi sau studenţi.
- activităţi asociative diverse;
- centru de asistenţă socială: leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, etc;
- secţie de poliţie, sediu al poiliţiei comunitare;
- biserici si spaţii destinate cultelor;
- servicii de sănătate de orice fel: spital, cabinete, policlinici, dispensare umane, farmacii, creșe și activităţi conexe serviciilor de sănătate;
- locuinţe individuale sau colective, inclusiv locuinţe cu partiu special pentru profesiuni liberale;
-cabinete individuale de contabilitate, birouri şi ateliere de proiectare şi design, birouri individuale de consultanţă, ateliere;
-croitorie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii
-servicii de deservire a locuirii: curăţătorie de haine, atelier individual de reparaţii încălţăminte.
-activităţi manufacturiere;
-depozitare, distribuţie şi desfacere produse comerciale;
-comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 600 mp;
-comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 600 mp;
-piaţă agroalimentară;
-magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidenţială sau într-un centru de cartier;
- asistenţă tehnică şi reparaţii obiecte de uz casnic, comunicaţii, servicii curierat,
-galerii de artă, studiouri fortografice, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de orice fel;
-supermagazin (supermarket, hipermarket);
- agenții imobilire;
- cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură şi asistenţă juridică,

M1, M2

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

Se vor asigura în toate zonele condiţiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile si spaţiului urban aferent la exigenţelor persoanelor cu handicap" (Indicativ NP 051/2001).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

M1 + M2

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale;
- se permite conversia clădirilor în funcțiunea de locuit cu condiția ca aceasta să respecte regulamentul propus pentru zona **L**.
- în zonele existente se admite conversia 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

M1 + M2

- 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 constructii cu functiuni neconforme cu functiunea zonei, altele decat cele admise și admise cu condiționări.
- 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)

M1 + M2

- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 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 poate realiza constructii noi se va supune regulamentului pentru zona respectivă și se va ține 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

M1 + M2

- 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.

- in cazul strazilor cu fronturi retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

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

M1 + M2

- 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 in 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 5,00 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;

- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

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

M1 + M2

- 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 6,00 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

M1 + M2

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

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

- 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.

- Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu reţeaua de circulaţie majoră şi cu mijloacele de transport în comun.

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

- Pentru toate categoriile de construcţii de sănătate se va asigura legătura cu reţeaua de circulaţie majoră prin două accese carosabile separate.

- 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
M1 + M2

- 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
M1+M2

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
M1+M2

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

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

- 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 circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladirea principala;

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1 + M2

- 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 in 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

M1 + M2

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

-terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

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

- Pentru construcţiile de sanatate vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie;
- parc organizat cu o suprafaţă de 10-15 m2/bolnav.
- pentru crese vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate de 10-15 m2/copil.

- Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2 - 5% din suprafaţa totală a terenului.

- Construcţii administrative şi financiar-bancare -vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ, minimum 10-15% din suprafaţa terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

M1 + M2

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

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

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

POSIBITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

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

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

regim de înălțime **M1 =** max. P+2E+M
regim de înălțime **M2 =** max. P+1E+M

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
administrative, servicii, comerț, turism - CUT maxim = 1,8 mpACD/mp teren
invățământ, cultură - CUT maxim = 1,0 mpACD/mp teren
sănătate - CUT maxim = 1,8 mpACD/mp teren
agrement, sport - CUT max. = 0,6 pt. Construcții;
locuințe individuale, case de vacanță
M1 - CUT max. = 1,2
M2 - CUT max. = 0,9

În cazul mansardelor, aria suplimentară 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 5
TS - ZONA TURISM SEZONIER - OCAZIONAL (construcții destinate caselor de vacanță, agrement, sport, loisir, camping, bungalouri, pontoane, sporturi nautice)

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

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE sunt admise următoarele utilizări:
Sunt admise următoarele utilizări:
TS
- locuințe de vacanță;
- cabane turistice;
- Pensiuni agro - turistice de mică capacitate;
- Sat de vacanță;
- Tabără de vacanță pentru elevi;
- Bungalouri;
- Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic;
- Parc temetic, Parc de distracții;
- Săli de antrenament pentru diferite sporturi, bazine pentru inot - ștrand;
- Bazine pentru practicarea pescuitului (exclus amenajamente piscicole);
- Locuri de joacă pentru copii și pentru practicarea sporturilor în aer liber,terenuri de sport , popicării, sporturi extreme;
- amenajare de pontoane în vederea practicării sporturilor nautice;
- servicii și dotări pentru funcțiunile amintite;
- alimentație publică restaurante, cofetării, cafenele, baruri; pub-uri, etc
- informare turistică şi agenţii de turism;

Se vor asigura condiţiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile si spaţiului urban aferent la exigenţelor

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

TS

- activităţi economice tradiţionale, cu condiţia ca funcţiunea să nu stânjenească vecinătăţile;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

TS

Orice funcţiuni, clădiri si amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice și deci a atractivităţii zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulaţii, prin diminuarea vegetaţiei și distrugerea habitatului, faunei locale și contravin normelor de protecţie stabilite pe plan local .

CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

TS

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

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

Orientarea fata de punctele cardinale

- pentru toate categoriile de constructii de locuit și de turism se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice şi a anexelor;
- pentru constructiile comerciale se recomandă orientarea astfel incât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor;
- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia Nord - Sud cu abatere de maximum 15 º spre vest sau spre est.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

TS

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

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

TS

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale va 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;

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

TS

- 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;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ŞI ACCESE

TS

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

TS

- 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;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

TS

- înăltimea maxima admisa este de 2 niveluri supraterane (P+1E)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TS

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerinţelor de coerenţă a secvenţelor particulare de ţesut urban şi va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ţine seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce priveşte:
- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcţiile din care volumul este perceput în relaţie cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidenţierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- arhitectura faţadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forţă verticale şi orizontale şi ca frecvenţă a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătăţile imediate ca proporţii ale elementelor arhitecturale, ca relief al faţadei, ca transparenţă a balustradelor balcoanelor şi logiilor, etc.;
- materiale de construcţie – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcţiei iniţiale în caz de refacere şi extindere;
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianţei cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului faţadelor etc.;
- se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete, colonițe, etc), realizarea unor false mansarde, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;

- aspectul clădirilor, reclamelor şi elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerinţelor specifice zonei de locuinte;
- se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se va urmari mentinerea raportului traditional plin- gol chiar și in cazul fațadelor cortina.
-se recomanda izolarea termica optima a constructiilor
-se recomanda folosirea surselor alternative de energie
-se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TS

- 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 in mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;

- pe reţeaua de distribuţie se vor monta hidranţi suprateranі de incendiu pe toate străzile (în principal la intersecţii) la distanţe de maxim 100 metri între ei.

- În situaţia în care există solicitări de construire înainte de punerea în funcţiune a staţiei de epurare se admite autorizarea construirii realizarea de bazine vidanjabile cu condiţia amplasării acestora la distanţa de minimum 10,0 m faţă de locuinţă

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE , PARCAJE

TS

-în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 25% pentru zona verde;

-se va pastra caracterul local al speciilor arboricole si arbustive;

-se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă; se interzice folosirea speciilor periculoase ;

-zonele destinate terenurilor de sport, strandurilor vor prevedea un procent minim de 30 % spatiu verde;

- parcajele vor fi amenajate in incintele construcțiilor de locuit, construcțiilor turistice sau caselor de vacanță, astfel încât să nu fie necesară parcarea auto pe domeniul public;

- dimensionarea se va face respectând raportul:

- pentru amenajari de agrement: 1 loc de parcare la 5 persoane;

- pentru cluburi: 1 loc de parcare pentru 5 membri ai clubului;

- asigurarea, in incinta, a unui numar de locuri de parcare egal cu numarul camerelor de cazare turiști și unui loc de parcare la 2 angajaţi;

- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

TS

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

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

-spaţiile comerciale şi alte servicii pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

POSIBITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 30 %

Regim înălţime maxim P+1E +M

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

CUT maxim = 0,8 pentru Regim de înălţime P+1E+M

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
V- ZONĂ AGREMENT – SPORT, SPAŢII VERZI

Spaţii verzi publice cu acces nelimitat ,Spaţii verzi pentru dotări, agrement , sport – permanente sau temporare ,Spaţii verzi pentru protecţia cursurilor de apă , a zonelor umede.

V1 - (rosu + verde) (sport, servicii complementare cu destinație culturală/tradiții, organizări team-building, spații plantate)

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

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

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

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

V3 - Spaţii verzi – perdele de protecție : 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 zonei industriale), vegetație joasă (tufișuri , mărăcinișuri).

În comuna Bujoreni există spaţii verzi de-a lungul drumurilor principale, spaţii pentru sport şi agrement (terenuri de sport), locuri de joacă, Muzeul Satului, spaţii plantate de protecţie (protecţia cursurilor de apă, culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică, plantaţii - perdea de protecţie destinate cu prioritate ameliorării climatului din vecinătatea zonei industriale). S-au propus de asemenea zone de agrement – sport, servicii complementare cu destinație culturală/tradiții, organizări team-buiding, servicii de-a lungul pârâului Bujoreanca, în vecinătatea Muzeului Satului.

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.
V1
Funcţiuni sportive :
- Sală de sport;
- ştrand în aer liber;
- Terenuri de sport în aer liber;
- Spaţii anexe de deservire a dotărilor sportive;
- Popicărie;
- Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness şi întreţinere corporală; - Bazin acoperit,
-Spații administrative, servicii şi dotări de deservire a funcţiunii de bază;
- Funcţiuni de loisir public/privat;
- Loc de joacă acoperit pentru copii;

Dotări destinate activităţilor cultural-educative:
- muzeu,
- bibliotecă,
- centru cultural,
- spaţii şi amenajări pentru spectacole în aer liber;

Terenuri şi instalaţii de sport cu acces public nelimitat şi fără clădiri anexe;
Alimentaţie publică având suprafaţa construită desfăşurată mai mică decât 200 mp; Grupuri sanitare publice.
Parc tematic, parc de distracţii;
Funcţiuni de turism cu caracter semiurban;
Vilă; Pensiune turistică; Hostel,
Alimentaţie publică.
Funcţiuni de turism cu caracter rural:
Cabane; Camping; Sat de vacanţă ;
Pensiune agro-turistică;
Tabără de vacanţă pentru elevi.
Alimentaţie publică

V1, V2

Sunt admise numai funcţiunile de spaţiu plantat public constând în:
- spații plantate;
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
-construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ : ocazional/sezonier;
-adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;
- parcaje;

V3

- 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 in acord cu cadrul natural, agrement, joc şi sport, anexe sanitare, mici puncte de alimentaţie publică specifice programului de parc.
- drumuri dimensionate corespunzător pentru acces direct din drum public la rampele pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri (dacă este cazul);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

V1,V2

-comerț cu produse specifice zonei - desfacere produse tradiționale , mici activități meșteșugărești locale
- se admit noi clădiri pentru cultură (centru pentru informare turistică), sport, recreere şi anexe, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată la suprafaţa construită existentă şi menţinută, la cea a circulaţiilor de toate categoriile şi a platformelor mineralizate, să nu depăşească 15% din suprafaţa totală a parcului.
- 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.

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;

- 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 sau a oricăror construcţii care nu servesc funcţiunii de zonă verde.

- se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

V1 - minim 1 000 mp pentru construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive,
- minim 500 mp pentru servicii: alimentaţie publică, comerţ, recreere şi anexe, agroturism.

V2- 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.

V3 - 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 față de aliniament pentru construcții permanente.

Conf. PUD – această distanță se poate reduce.

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

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

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

V1, V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii – STUDIU DE ÎNSORIRE , STUDIU DE AMENAJARE PEISAGERĂ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

V1, V2 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități
de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. (conform anexei nr. 7, HOTARAREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spatii plantate, amplasare in oras).

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 de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu şi de întreţinere.

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

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

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCARE

V1,V2

- 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;

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

V1 - cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P + 1 nivel.

V2 – înălţimea maximă a clădirilor - P.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1, V2

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.

- 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.

- se recomandă folosirea surselor alternative.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

V1, V2

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

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

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

- se recomandă, din considerente ecologice 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**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

V1, V2

- 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.

V2

- 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).

Construcții și amenajări sportive – POT max 50% ;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

CAPITOLUL 7
ISr - ZONA ACTIVITĂŢILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde parcelele pe care sunt amplasate biserici, in localitatea de reşedinţă sau in satele aparţinătoare. Nu se recomanda adăugarea altor construcţii noi în incintă, iar dacă da, se va ține cont de prescripțiile descrise la acest capitol.

UTILIZARE FUNCŢIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- lucrari de consolidare, renovare construcii existente, cu avizul Institutiilor abilitate pentru constructii protejate de lege.
- lăcașuri de cult;
-servicii pentru culte;
-activităţi sociale ale asociaţiilor religioase;
-activităţi pentru ritualuri religioase, capela, priveghi la ritul ortodox și praznicar de inspirație tradițional - românească .
-mănăstiri cu respectarea distanțelor prevăzute de lege.
- spaţii libere pietonale,
- spaţii plantate – scuaruri;
- se menţine funcţiunea actuala.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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 si panouri publicitare de orice dimensiuni si 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 si formele actuale ale parcelelor.

Pentru construcții noi:

- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o strada publică;
- suprafaţa minimă construibilă va fi de 1 000.00 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;

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

Clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o 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 executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor anterioare, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

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, amplasare in sit)

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 specific.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNALŢIMEA 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;

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

ECHIPAREA CLADIRILOR ,CIRCULAŢII ŞI ACCESE:

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulate publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

Staţionarea autovehiculelor se admite numai in interiorul incintei, in locuri special amenajate.

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 si condiţionarea realizării lor de aceleaşi avize de specialitate ca si construcţiile.

ASPECTUL EXTERIOR

Lucrarile privind restaurarea, transformarea sau amenajarea cladirilor vor fi facute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La cladirile reprezentative se va respecta compozitia si conceptia originala prin revenirea la forma initiala a decoratilor, a golurilor si a finisajelor traditionale. Se vor elimina interventiile nefavorabile.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin masurile 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 in acelasi timp arhitecturii contemporane, in scara definita de clădirile existente.

Acoperişurile vor fi in 4 ape, și vor fi acoperite cu șiță și tabla plana faltuita.

Intervenţiile admise vor fi următoarele: consolidare si restaurare precum si construire anexe complementare functiunii existente.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelaşi regim de avizare ca si intervenţiile asupra clădirilor.

Gardurile spre strada vor fi transparente, cu înălţimea de maxim 1,8 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatra de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din profile metalice sau lemn si 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

Pentru obiectivele cu valoare istorică și arhitecturală prescripțiile legate de protejarea acestor clădiri se regăsesc la Capitolul II - REGLEMENTĂRI COMUNE

T PM – PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NAŢIONAL- MONUMENTE ISTORICE (ART. 1.....16).

CAPITOLUL 8 - ID
ZONA UNITĂŢILOR INDUSTRIALE ŞI DE PRODUCŢIE, SERVICII DIVERSIFICATE , DEPOZITARE CONTROLATĂ

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

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

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activităţi productive de bunuri (producţie "concretă" incluzând toate categoriile de activităţi industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unităţile existente care se menţin, unele din societăți aflându-se într-un proces de conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuţie şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activităţi productive şi servicii.

UTILIZARE FUNCŢIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ID , ID2

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

- activităţi industriale productive şi de servicii, desfăşurate în construcţii industriale pentru intreprinderi mari şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse;

-activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale pentru IMM-uri, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren. Sunt permise activităţile care nu necesită spaţii mari în jurul clădirilor şi care nu generează emisii poluante.

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare - în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare); În cazul în care întreprinderile existente nu permit dezvoltarea activităţilor şi / sau este necesară schimbarea destinaţiei se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

- activităţi industriale productive de diferite profile (agro- industriale, industriale) având în general mărimi mici şi mijlocii.

- sedii administrative;

- centre de cercetare și formare profesională;

- Parc activități;

- activități de plantare/perdele de protecție pentru diminuarea impactului visual și asupra mediului în zona drumului și a vecinătăților.

- staţii de întreţinere şi reparaţii auto (service, spălătorii auto);

- staţii de benzină;

- comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale;

-sunt permise amenajarea de spații de petrecerea timpului liber (teren sport) doar pentru angajați;

- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.

- reţele tehnico-edilitare;

- parcaje;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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

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

Unităţile cu capacitate mică de producţie, comerciale şi de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care nu pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populaţie prin producerea de zgomot, vibraţii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Distanţa se măsoară între faţada locuinţei şi perimetrul unităţii, reprezentând limita suprafeţei unităţii respective. Pentru unităţile sus-menţionate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare (perdele de protecţie). Se interzice schimbarea destinaţiei funcţionale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariţiei de riscuri pentru sănătatea populaţiei din zona locuită.

ID1, ID2

În cazul conversiei funcţionale se recomandă reabilitarea şi adaptarea clădirilor industriale abandonate;

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

Pentru unităţile sus-menţionate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare (perdele de protecţie).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ID1, ID2

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

- se interzice localizarea activităţilor poluante peste cota admisă zonei şi care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea locuinţelor, cu excepţia locuinţelor de serviciu.
- se interzice organizarea de evenimente temporare cu specific local;
- se interzice amplasarea spațiilor de joacă pentru copii;
- se interzice schimbarea destinaţiei funcţionale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariţiei de riscuri pentru sănătatea populaţiei din zona locuită.

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

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

CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

În cazul unei retehnologizări, pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă de 30**00** mp şi un front minim la stradă de **30,00** metri pentru activități industriale și producție mari și mijlocii.

Pentru activități industriale și de producție mici, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de **1500** mp. şi un front minim la stradă de 2**0,00** metri. Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activităţi productive. Dimensiunile se păstrează şi în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate, este necesară relocarea unităților productive.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a și a IV-a, acolo unde pe terenurile vecine nu există construcții care să determine un regim de aliniere.
- în incintele în care își păstrează funcțiunea dominantă, dar apar construcții noi, se va păstra regimul de aliniere existent.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI

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), numai cu acordul notarial al vecinilor;

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanţă de 6**.00** metri;

- în toate cazurile retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi de minim 10**.00** metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte zone funcționale, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; în această situație se va mări distanța față de limitele laterale cu până la 10m, obținânduse astfel o zonă tampon ce va fi plantată cu arbori pentru diminuarea impactului vizual și fonic.

- nu se admite amplasarea, pe faţadele laterale orientate spre alte unităţi teritoriale de referinţă (în special servicii publice şi locuinţe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului, se vor realiza perdele de protecție plantate.

- în cazul unor intervenţii în cadrul incintelor industriale care îşi păstrează funcţiunea dominantă existentă, atunci când nu se respectă retragerile față de limitele laterale și posterioare stabilite prin prezentul RLU, se vor întocmi documentaţii PUD cu avizul Consiliului Local.

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

- distanţa între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 metri;

- distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;

- în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lăţime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.

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;

- în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

P+2E - depozitare controlată ,

P+4E - activităţi de producţie , Pavilioane Administrative ;

înălţimea max. 2**0,00** metri **- pentru clădiri ;**

înălţimea max. 3**0,00** metri **- pentru instalaţii tehnologice ;**

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;

- tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul că acestea se percep din drumurile publice;

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 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.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată 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;

- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi prevăzute spații verzi și plantații cu rol de protecție, minim 20% din suprafața totală a terenului;

- se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0.60** m; vor fi dublate cu gard viu . În cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior cu un gard transparent de **1,50** m înălţime;

- 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 şi COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (POT+CUT) POT maxim (%): 50 % ;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim = 2,0

CAPITOLUL 9
A - ZONA UNITĂŢI AGRICOLE

A - Funcţiune dominantă: servicii agricole (cercetare pomicolă), depozitare.
Funcţiuni 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;
- depozite pentru fructe, cereale,
- rețele tehnico-edilitare;
- construcţii administrative.
- staţii de întreţinere şi reparaţii utilaje agricole;
- staţii de benzină pentru utilaje agricole;
- servicii pentru activităţi agricole;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţă sau securitatea unităţilor.
- 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;

În cadrul exploataţiei va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcţiile şi amenajările, restul terenului conservându-şi destinaţia de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafaţa totală a exploataţiei pomicole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢIONĂRI

A

- depozite si complexe vânzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite si complexe vânzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

-unităţi de alimentaţie publică, 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 documentație specifică;

- în cazul conversiei functionale se recomanda identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A

- se interzice localizarea unitatilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia.

- unități zootehnice;
- saivane - adăposturi pentru animale;
- expunerea animalelor spre vânzare conform cerintelor sanitare (târguri special amenajate pentru animale și păsări);

- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

- se interzice amplasarea unitatilor de învatamânt prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depaseste normele europene.

- se interzice amplasarea locuintelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

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

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

- parcelele destinate unităților agricole se vor obține prin cumpărare, concesionare sau inchiriere și se vor conforma conditiilor impuse de activitatea desfășurată în zonă și de condițiile impuse de Consiliul Local al localității ; - suprafața minimă destinată activităților agricole va fi de 1 000 mp.

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ORIENTAREA 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 FAȚĂ DE ALINIAMENT

-retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrale si interioare vor fi obligatoriu mai mari de 6,00 metri

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

– retragerile față de limitele laterale și posterioare se stabilesc prin documentații de autorizare, dar nu mai mici de 4,0 m față de limitele laterale (având în vedere că zona agricolă se învecinează cu zona de locuit) și de 5 m față de limita posterioară ;

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

- se pot realiza amenajari fara distanta intre ele;
- pentru construcții se vor pastra distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, dar nu mai puțin de 4 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- toate constructiile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice si care vor fi prevazute prin documentaţii de autorizație;
- vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilazatori, personal si acces tehnic de intretinere.

ACCESE PIETONALE

-se vor prevedea accese pietonale la toate dotările astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare;

-accesele pot fi directe sau prin servitute.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

– toate activitățile agricole vor avea amenajat în incintă spațiu pentru parcarea și staționarea autovehiculelor;

- este interzisă staționarea autovehiculelor pe drumurile publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

MAX. P +1E (PENTRU SEDIU SAU LOCUINŢĂ DE SERVICIU)

- se vor respecta înaltimi maxime ale cladirilor de 9,0 metri (P+1E).
- pentru linii tehnologice sau silozuri depozitare, înaltimi maxime 20,0 metri.
- în culoarele rezervate liniilor electrice înaltimea se subordoneaza normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi dotate cu instalatii de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- în cazul alimentarii cu apa în sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARCAJE

- parcajele vor fi realizate in interiorul parcelei, de preferinţă grupate în zona accesului principal.

SPATII VERZI

-se vor prevedea aliniamente de protectie la strazile adiacente de 2-3 m latime și se vor prevedea plantatii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - *IMPREJMUIRI*

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

ARTICOLUL 15 - *PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 4**0 %** .

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) va fi de maxim **0,8**.

CAPITOLUL 9
Cc - ZONA TRANSPORTURILOR (căi de comunicaţie rutieră și feroviară)

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Circulația rutieră

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

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

Există mai multe drumuri comunale:

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

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

De asemenea în documentația PUG au fost propuse o serie de trasee carosabile, cu diferite profile transversale (detaliate în Planșa de reglementări urbanistice și în Studiu de circulație).

Circulația feroviară

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

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

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

Ccd - subzone transporturilor rutiere

Ccf – subzone transporturilor feroviare

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

Ccd- Căi rutiere

- cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente
- unitati ale intreprinderilor de transporturi , garaje
- spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun
- refugii si treceri de pietoni
- retele tehnico-edilitare - spatii verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrari de terasamente
- staţii de călători ;

Ccf - Calea ferata

În zona de siguranță a căii ferate sunt permise următoarele:

- instalatii de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor;
- înstalații și lucrări de protecție a mediului;

În zona de protecție a căii ferate sunt permise următoarele:

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (conform OG 12/1998, art.29 al.5 și OMT 158/1996, anexa 1);
- executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvarzare sau de depozitare a materialelor , substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CNCF"CFR"SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v.HG 52511996 republicată, art.20, al.7);
- cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă, a terenului din patrimoniul CNCF"CFR"SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și in extravilan, numai cu avizul CNCF"CFR"SA și al Ministerului Transporturilor (v.HG 52511996 republicată, art.20 al.8).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare administratorul C.F. are dreptul să amplaseze temporar :

- Materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;

- Pe traseul linie ferate aparținând infrastructurii feroviare supus înzăpezirilor instalarea de parazăpezi;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

Ccd – 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 naționale, județene se vor realiza numai după obținerea avizelor Direcție Regionale de Drumuri și Poduri și Direcției Județene de Drumuri.

Ccf – construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul administratorului căi ferate, respectiv CNCF;

- zona de protecţie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lăţimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte şi de alta a căii ferate, precum şi terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcţionării acesteia;
- zona de siguranță a infrastructurii feroviare - 20 m de la axul caii ferate.
- depozitele şi anexele C.F. vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi explozie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Ccd – 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 /ieșire în/din localitate;

Ccf - În zona de siguranță a infrastructurii feroviare se interzice:

In zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu exceptia proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun in pericol siguranta circulației.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă inchirierea terenurilor, proprietate

publică a statului, in vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane.

Ccf - În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

a) Amplasarea oricăror construcții fie și cu caracter temporar fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță , după caz;

b) Depozitarea materialelor sau inființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

c) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

d) Efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

e) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurarea normală a traficului feroviar.

În zona de protecție a căii ferate pe cât posibil să fie evitate următoarele amplasări:

- Depozite de deșeuri metalice (fier vechi), gropi de gunoi menajer;
- Stații de epurare, gropi adânci ce cumulează ape meteorice;
- Incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare;
- Se va ține cont de imaginea către zona căii ferate prin realizarea unei minime amenajări peisagistice.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Ccd +Ccf - pentru construcţiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400mp, 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

Ccd +Ccf - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in 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 4,00 metri in cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

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

Ccd + Ccf - distanţa faţă de limitele laterale ale parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 4,0 metri.

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

Ccd +Ccf - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Ccd +Ccf - pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, 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 in clădire şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Ccd + Ccf - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ccd +Ccf - staţionarea autovehiculelor se va asigura in afara circulaţiilor publice:

- in cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în localitate, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea in incintă se va asigura in 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

Ccd + Ccf - înălţimea clădirilor în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţii lor tehnice, max. P+1E.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccd +Ccf - volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei si 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 inconjurătoare mai inalte.

Ccd - 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

Ccd + Ccf - 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 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Ccd +Ccf - 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

Ccd + Ccf - 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.

Ccf - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culuarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

<u>POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTIIZARE A TERENULUI</u>

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

Ccd + Ccf - POT maxim - 50%

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

Ccd + Ccf - CUT maxim - 1%

CAPITOLUL 10
G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ , CIMITIRE

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:

- 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);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje;

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 și dispositive 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 și **100 m** pentru cimitire nou înființate;
- 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.
- în locurile de înhumare neamenajate cu cripte, înhumarea se va face la o adâncime de minimum 2 m.
- desfiinţarea şi schimbarea destinaţiei unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare şi după strămutarea tuturor osemintelor. Desfiinţarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcţiei de sănătate publică teritorială.

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 documentatie de specialitate care va cuprinde şi un studiu de impact asupra mediului;

G2 – în cazul noilor cimitire se va avea în vedere parcele de teren situate în afara zonelor construite, astfel încât zona de protecție să nu afecteze în special zona de locuit, iar suprafața va trebui să depășească 1200 mp. Zona de protecție pentru cimitire nou înființate va fi de 100 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR 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 igiena privind mediul de viata al populatiei asigurandu-se intre morminte si gard o distanta 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: - înaltimea cladirilor nu va depasi înaltimea maxima admisa în unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor si a cosurilor; pentru cladirile de tip hala se recomanda o înaltime maxima de P+1 niveluri.

G2: - maxim 1 nivel – P

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G1: - volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile înconjuratoare mai înalte.

G2: - se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

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;

- 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 reţea 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, inclusiv de pe calea ferată, 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.

G2 - Imprejmuirile orientate spre spațiul public și spre terenurile vecine vor fi de tip opac, cu inălțimea de 2,0 - 2,20 m. Spre partea plantată a zonei de protecție sanitară imprejmuirile vor fi de tip transparent, cu inălțimea maximă de2,0 - 2,20 m.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton, chiar „decorativ" in componența imprejmurilor (garduri prefabricate din beton).

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

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.

De asemenea se vor respecta prevederile Legii 102/2014 privind înființarea cimitirelor noi.

CAPITOLUL 11
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 gaze naturale etc.

Functii complementare admise zonei:

- statii de pompare apă potabilă;
- statii de pompare ape uzate menajere etc.

UTILIZARE FUNCŢIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE:

- sunt admise numai funcţiunile de echipare edilitară;
-construcţiile legate de programul specific funcţiunii specializate conform legilor şi normelor în vigoare;
- construcţii şi amenajări aferente gospodăriei de apa, etc;
- obligativitatea, pentru orice construcţie sau instalaţie noua, de racordare la reţeaua de canalizare menajeră, dacă aceasta există;
- amenajările de teren, trebuie astfel realizate, încât să permită scurgerea rapidă a apelor meteorice;
- incintele aferente echipării edilitare va avea zonă de protecție sanitară (a se vedea plansa echipare edilitară).

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 (instalații).
- Extindere de rețele edilitare existente sau a capacității acestora care nu pot fi finanțate din bugetele locale sau de stat, se vor putea realiza prin finanțare totală sau partial de către investitorii interesați.
- În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc), ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echipare edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic construcţiile şi lucrările care pot prejudicia zonele învecinate, precum şi cele care pun în pericol cadrul natural;
- sunt interzise construcţiile şi lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre şi dinspre obiectivul realizat conform normelor sanitare în vigoare.
- Orice construcții care, prin dimensiune, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

ARTICOLUL 4 - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Se va avea in vedere caracterul zonei în care se amplaseaza;

- se menţin incintele actuale cu condiţia diminuării poluării şi riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora;
- pentru noi incinte şi pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu;
- pentru noi incinte se recomandă localizări în zona;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 6.0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanţă de minim 6.00 metri pe străzile de categoria III.

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 4.00 metri.

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 6.00 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulaţie publică.

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 Parter, 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 –CONDIȚII 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, 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.

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

Pentru construcţii se propune: P.O.T= 50%; Regim de înălțime Parter pentru clădiri și H max. 20 m pentru instalații tehnologice.

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

C.U.T.=0,5 pentru construcții

Măsuri referitoare la protecţia și siguranță a construcţiilor şi instalaţiilor

Rețea 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 - 10 m ;
- 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;

Pentru captările din cursurile de apă zona de protecţie sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- 100 m, pe direcţia amonte de priză.
- 25 m, pe direcţia aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- 25 m lateral, de o parte şi de alta a prizei.

Când dimensiunea laterală nu poate fi respectată, vor fi executate lucrări compensatorii.

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.

Rețea alimentare cu energie electrică

Norme de siguranţă pentru liniile electrice aeriene:

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

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni < 110 kV;.
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV;
- raza de 20 m 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

In cazul apropierii construțiilor fata de LEA 400kV, trebuiesc respectate anumite distanțe (NTE 003/04/00 art 181)și anume: distanța între conductorul extrem al LEA, la deviația maxima și cea mai apropiata parte a cladirii, fără să constituie traversare, să fie de 7m, în cazul cladirilor locuite și de 6m, in cazul cladirilor nelocuite.

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 0,8 m.

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 rețelele 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 rețele existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor existente (stații de tratare, stații de epurare, rezervoare, gospodării de apă, staţii şi posturi de transformare linii şi cabluri electrice , stații 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.

CAPITOLUL 12 - DS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul administrativ al Comunei Bujoreni, MApN are in administrare unitatea de Poliție amplasată în satul Olteni și un Poligon de tragere în satul Bujoreni..

UTILIZARE FUNCŢIONALA

Unitate militară;

Unități pentru paza și stingerea incendiilor.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE:

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcţionare ale unei zone cu destinație 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 construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate.

- lucrări de construire, reconstruire, extindere etc, de construcții sau retele in incinta zonei cu destinație speciala numai cu avizul (sau aprobarea) instituției 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 instituției care are in administrare terenul, in conformitate cu prevederile legii.

- în cazul conversiei funcţionale se recomandă reabilitarea şi adaptarea clădirilor nefuncționale.

- în cazul conversiei funcţionale se recomandă identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzice orice construcție care nu este in concorcantă cu caracterul funcțional al zonei.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

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 legislației și normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Fără precizări - Conform legislației și 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 funcționale, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- in cazul unor intervenţii în cadrul incintei care îşi păstrează funcţiunea dominantă existentă, și 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 înălţimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- nu sunt impuse conditionari, maxim P+1E.
- 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 construcțiile existente , cât și 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 % spații verzi pentru terenurile curți construcții ce dețin clădiri.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirile spre stradă și perimetrale vor fi in concordanță cu prevederile specifice activității
- 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 13 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILAN - TAI

(1) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specific localităților , cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin.(1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonei centrale, potrivit condițiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor , amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitive, conform legii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI PERMISE

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condiții impuse de lege și de prezentul regulament.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcții în localități situate în zone de siguranță și protecție datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (în situația Comunei Bujoreni: vecinătatea monumentelor istorice a siturilor arheologice, vecinătatea zonelor cu riscuri naturale, vecinătatea protecțiilor sanitare, edilitare, etc).
Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MapN, MI, SRI.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate sau prin documentația de față se interzice autorizarea construcțiilor definitive, pentru alte obiective.

Autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Codul Administrativ al administrației publice locale aprobat prin OG 57/2019 și Legea 50/1991 (cu modificările și completările ulterioare)de către primarul comunei Bujoreni în colaborare cu consiliul județean.

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

- Expunerea la riscuri naturale și tehnologice (se va lua în calcul studiu de impact în vederea autorizării de construcții);
- Resurse ale subsolului (pentru zonele cu resurse identificate în intravilanul localității);
- Resurse de apă și platforme meteorologice;
- Zone construite protejate (pentru construcții în zonele de protecție ale monumentelor);
- Asigurarea echipării edilitare;
- Orientarea față de punctele cardinale pentru respectarea normelor sanitare;
- Amplasarea față de căile de comunicație;
- Amplasatea față de aliniament și în interiorul parcelei (în conformitate cu specificul localității sau zonelor);
- Accese carosabile și pietonale,
- Parcelarea conformă pentru destinația propusă;
- Înălțimea și aspectul exterior al construcțiilor (pentru rezolvarea problemelor tehnice, estetice și funcționale);
- Parcaje, spații verzi și plantate, împrejmuiri;
- Procentul de ocupare al terenului și Coeficientul de utilizareal terenului rămân valabile în funcție de indicatorii aferenți zonificării funcționale respective;
- Obținerea avizelor și acordurilor organelor specializate , în conformitate cu prevederile legii.

Pentru dezvoltarea turismului , statul român sprijină persoanele autorizate potrivit legii care asigură servicii turistice în pensiune sau ferme agroturistice situate în mediul rural din zonele cu atracție turistică.

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

CAPITOLUL 14 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN - TAE

DEFINIȚIE

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

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

Pentru terenurile agricole care prezintă clasă de calitate superioară (I sau II) , reprezentând resurse natural necesare vieții , conf. Legii Fondului funciar și Legii 50 /1991, republicată, cuprind interdicții și condiționări în utilizarea lor; de aceea posibilitatea autorizării construcțiilor în extravilan este limitată.

Terenuri pentru construcții

(1) Prin imobil, în conformitate cu prevederile Legii, se 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, 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), 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 construcțiile de locuințe , garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decâ 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 (construcții care se pot realiza numai în baza și cu respectarea A.C., emisă în condițiile legislației în vigoare), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de 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.
(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.
(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.
(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) 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. 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).

(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.

(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;

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 şi al municipiului Bucureşti, după caz.

(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 CONDIȚIONĂRI

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).

Rețele tehnico – edilitare se amplasează, de regulă, grupat în imediata apropiere a căilor de comunicaţie – legea numărul 18/1991.

Construcții care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan – saivane, adăposturi pentru animale,spații pentru depozitarea recoltelor și a utilajelor agricole, sere, etc, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu – OUG 195/2005;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- construcții de locuințe , garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

- pe terenurile agricole din extravilan de clasa I 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 realizata în limitele teritoriului administrativ al Comunei Bujoreni si conform cu legislatia in vigoare.

CAPITOLUL 15 - ZONA TERENURILOR FORESTIERE - TF

Definiție

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

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (Codul silvic Legea nr. 46 din 19 martie 2008).

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, cu dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră și numai cu avizul administrației publice de specialitate.

Lucrări de **utilitate publică de interes național** și local prevăzute de Legea 46/2008 – codul Silvic.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă.

În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice -cu, sau fără defrișarea pădurii –se aprobă potrivit legii 46/2008 – codul Silvic.

În scopul protejării suprafețelor împădurite cu valoare dendrologică și peisagistică deosebită, este recomandabil ca lucrările să se execute cu defrișări minime și cu măsuri de protecție împotriva riscurilor tehnologice (incendii, poluare).

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate silvice, păstrăvării,lucrări de consolidare a terenurilor, etc,).

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de legea 46/2008 – codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii (construcții pentru producție și servicii poluante, etc**.) amplasată la distanță mai mică de 1Km** de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține **avizul Regiei Naționale a Pădurilor**.

NOTĂ pentru terenurile forestiere din extravilan:

Pentru pădurile situate în extravilan, pentru realizarea de construcții în pădure (- ART. 37*) (1), litera b) și c), se parcurg următoarele etape:

- Solicitare Certificat de Urbanism pentru scoatere din circuitul forestier a suprafeței respective;
- PUZ pentru introducere teren în intravilan a suprafeței scoase din fondul forestier;
- Socitare Certificat de Urbanism pentru construire, având în vedere că terenul este introdus în intravilan și se poate construi conform Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

Prescripții generale pentru utilizările admise, admise cu condiționări și interzise, preluate din Codul silvic – Legea 46/2008.

- ART. 7 - (4) Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.

- ART. 37*) (1) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier naţional, doar cu condiţia compensării acestora, fără reducerea suprafeţei fondului forestier şi cu plata anticipată a obligaţiilor băneşti, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:

a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare; **respectiv:** resursele minerale care fac obiectul prezentei legi sunt: cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sărurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, nămolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare.

b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unităţi de cult, obiective sportive, medicale, precum şi obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale; pentru teritoriul administrativ în zonele de interes economic se pot realiza pontoane de acostare pentru ambarcaţiuni cu scop turistic şi de agrement şi de aprovizionare cu alimente şi combustibil, pontoane plutitoare şi adăposturi pescăreşti pentru pescari constituiţi în asociaţii;

c) locuinţe sau case de vacanţă, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice şi juridice;

d) obiective instalate în fondul forestier naţional înainte de anul 1990, precum şi suprafeţele aferente activelor vândute, în condiţiile legii, de către Regia Naţională a Pădurilor – Romsilva;

e)surse și reţele de apă potabilă şi canalizare, reţele şi sisteme de comunicaţii, precum şi drumuri de interes judeţean şi local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;

f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea şi transportul resurselor de petrol şi gaze naturale, precum şi instalarea, repararea, întreţinerea, dezafectarea reţelelor de transport sau distribuţie petrol, gaze naturale sau energie electrică;

(2) Amplasarea obiectivelor prevăzute la alin. (1) lit. c) se face cu respectarea următoarelor condiţii, care trebuie îndeplinite cumulativ:
a) construcţia şi terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiaşi persoane;
b) suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 250 m^2 în cazul proprietăților forestiere mai mari de 5 ha și de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 m^2, dacă suprafața proprietății forestiere este mai mică de 5 ha.
(3)Compensarea prevăzută la alin. (1) se realizează fizic cu un teren care are de 5 (cinci) ori valoarea terenului care se scoate definitiv din fondul forestier, iar suprafaţa terenului dat în compensare nu poate fi mai mică decât de 3 (trei) ori suprafaţa terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier naţional. La realizarea obiectivelor prevăzute la alin. (1) lit. e), al căror beneficiar este o unitate administrativ-teritorială sau o instituție publică, compensarea se realizează cu un teren ale cărui suprafață și valoare sunt cel puțin egale cu suprafața și valoarea terenului care face obiectul scoaterii definitive.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (3), pentru suprafețele mai mici de 50 m^2, beneficiarul scoaterii definitive poate să nu ofere teren în compensare, situație în care trebuie să plătească, anticipat aprobării, o sumă de 5 ori mai mare decât valoarea terenului care face obiectul scoaterii, sumă care se virează la fondul de ameliorare a fondului funciar cu destinație silvică, situație în care nu achită cheltuielile de instalare și întreținere a vegetației forestiere până la realizarea stării de masiv.

(5) Taxa procentuală prevăzută în anexa nr. 2 la Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care se aplică la calculul obligațiilor bănești, este 100, în cazul scoaterilor definitive cu compensare a terenurilor din fondul forestier național.

(6) Terenurile cu care se realizează compensarea prevăzută la alin. (1) trebuie să fie numai din afara fondului forestier național, dar limitrofe acestuia, apte de a fi împădurite. În situația în care suprafața minimă a unui teren cu care se realizează compensarea este mai mare de 20 ha, acesta poate să nu fie limitrof fondului forestier, dar trebuie să fie compact. Nu se poate realiza compensarea cu terenuri degradate, neproductive din punct de vedere silvic sau cu terenuri situate în zonele de stepă, alpină și subalpină.

(7) Pentru terenurile prevăzute la alin. (6) sunt obligatorii înscrierea în amenajamentele silvice și asigurarea administrării sau serviciilor silvice în termen de 30 de zile de la data aprobării scoaterii definitive din fondul forestier, precum și împădurirea în maximum două sezoane de vegetație.

(8) În județele în care suprafața fondului forestier este sub 30% din suprafața județului, compensarea se realizează numai cu terenuri din cadrul aceluiași județ.

(9) Terenurile pentru care a fost emisă aprobarea de scoatere definitivă din fondul forestier național și terenurile preluate în compensare dobândesc situația juridică a terenurilor pe care le înlocuiesc și se înscriu în cartea funciară în baza actului de aprobare și a procesului-verbal de predare-primire, încheiat între părți, în condițiile legii.

(10) Amenajările necesare pentru realizarea pădurilor-parc nu fac obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier și sunt permise numai în situația în care realizarea amenajărilor nu implică tăieri de arbori sau defrișări.

(11) Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

Art. 38 (1)Terenurile scoase definitiv din fondul forestier naţional devin proprietatea beneficiarului în momentul efectuării operaţiunii de predare-primire şi dobândesc destinaţia pe care acesta a solicitat-o şi care i-a fost aprobată.
(2)Se exceptează de la prevederile art. 37 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)Schimbarea destinaţiei obiectivului construit pe terenul care a făcut obiectul scoaterii definitive din fondul forestier naţional mai devreme de 5 ani determină abrogarea ordinului ministrului sau hotărârii Guvernului de aprobare şi aducere la starea iniţială a terenului scos din fondul forestier pe cheltuiala beneficiarului aprobării.

- **ART. 40** Solicitările de scoatere definitivă sau de ocupare temporară de terenuri din fondul forestier, în condiţiile prevăzute la art. 36 - 39, cu acordul proprietarului şi avizate favorabil de ocolul silvic care asigură administrarea, precum şi serviciile silvice, după caz, de Regia Naţională a Pădurilor - Romsilva, în cazul terenurilor din fondul forestier proprietate publică a statului, şi de subunităţile teritoriale de specialitate ale autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură, se aprobă de:

a) conducătorul autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură, pentru suprafeţe de până la 10 ha, cu posibilitatea delegării de competenţă conducătorilor subunităţilor teritoriale de specialitate ale autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură, până la suprafaţa de 1 ha;
b) Guvern, la propunerea autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură, pentru suprafeţe de peste 10 ha.

Art. 46 (1)Pentru realizarea schimbului de terenuri în situaţiile în care unul dintre terenuri este proprietate publică a statului, schimbul trebuie să îndeplinească cel puţin una dintre următoarele condiţii:
a)să conducă la eliminarea de enclave din fondul forestier proprietate publică a statului;
b)să determine comasarea terenurilor forestiere proprietate publică a statului;
c)să asigure majorarea suprafeţelor împădurite din zonele deficitare în păduri.
(2)Schimbul de terenuri prevăzut la alin. (1) se iniţiază de administratorul pădurilor proprietate publică a statului şi se aprobă prin ordin al conducătorului autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură.
(3)Schimbul de terenuri se poate realiza numai în cadrul aceluiaşi judeţ, cu excepţia cazurilor în care intră în fondul forestier terenuri cu destinaţie agricolă din zonele deficitare în păduri.
(4)Schimbul se realizează numai cu fond forestier, cu excepţia situaţiilor prevăzute la alin. (1) lit. a) şi c), în care schimbul se poate face cu terenuri cu altă destinaţie.

Art. 47 (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 aprobă prin ordin al conducătorului autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură.
(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 de scoatere definitivă din fondul forestier, care se virează în fondul de ameliorare a fondului funciar cu destinaţie silvică.

Art. 54 (1)Accesul public în pădure este permis numai în zone amenajate şi pe trasee marcate în acest sens.
(2)Accesul public în pădure cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau mopede este interzis, cu excepţia activităţilor sportive, de recreere şi turism, care se pot practica *pe drumurile forestiere sau pe trasee special marcate şi omologate,* numai cu acordul proprietarului sau al administratorului pădurilor proprietate publică a statului.
(3) *În cazul organizaţiilor neguvernamentale, accesul în fondul forestier cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau mopede este permis doar în urma semnării unui protocol cu administratorul, în cazul fondului forestier proprietate publică a statului, sau cu administratorul/proprietarul, în cazul fondului forestier proprietate privată.*

(4) *Amenajarea în fondul forestier naţional de poteci şi trasee pentru plimbare, alergare şi biciclete se face cu acordul administratorului, pentru fondul forestier proprietate publică a statului, sau cu acordul proprietarului, pentru fondul forestier, altul decât proprietate publică a statului. În pădurile încadrate în tipul I funcţional, amenajările se pot realiza numai cu aprobarea administratorului ariei naturale protejate.*

(5) *Potecile şi traseele pentru plimbare, alergare şi biciclete pot fi realizate numai din pământ, lemn şi pietriş. Realizarea acestora nu face obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier naţional, nu necesită autorizaţie de construcţie şi este permisă numai în situaţia în care nu implică tăieri de arbori, defrişări."*

Art. 83 (1)Mărirea gradului de accesibilizare a fondului forestier constituie o condiţie de bază a gestionării durabile a pădurilor.
(2) *Drumurile forestiere sunt căi de transport tehnologic, de utilitate privată, utilizate pentru: gospodărirea pădurilor, desfăşurarea activităţilor de vânătoare şi pescuit sportiv, intervenţii în caz de avarii, calamităţi sau dezastre, fiind închise circulaţiei publice, cu excepţia activităţilor sportive, de recreere şi turism, organizate, care se pot practica numai cu acordul proprietarului, iar în cazul pădurilor proprietate publică a statului, cu acordul administratorului acestora, cu respectarea prevederilor art. 54 alin. (2), precum şi pentru accesul proprietarilor la terenuri în vederea gospodăririi acestora.*
(3)Condiţiile de acces se afişează pe indicatoare specifice, la intrarea pe drumul forestier. (4)Pentru construirea drumurilor forestiere nu este necesară obţinerea autorizaţiei de construire.

Art. 84 Construirea drumurilor forestiere se realizează după aprobarea schimbării categoriei de folosinţă forestieră, în condiţiile art. 47 alin. (1), la solicitarea proprietarului sau administratorului, după caz, după cum urmează:

a)pentru drumurile forestiere care se realizează în pădurile proprietate publică a statului, de administratorul acestora;

b) pentru drumurile forestiere care se realizează în fondul forestier, altul decât cel proprietate publică a statului, de către proprietar.

Art. 85 - (1)Proiectarea şi construcţia drumurilor forestiere se realizează pe baza principiilor care respectă încadrarea în peisaj şi nu afectează calitatea apei, a solului şi a habitatelor. (2)Proiectarea de drumuri forestiere se realizează de persoane fizice sau juridice atestate de o comisie înfiinţată în acest scop.

(3)Metodologia, criteriile de atestare şi comisia de atestare se stabilesc prin ordin al conducătorului autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură, cu consultarea asociaţiilor profesionale de profil.

(4)Comisia de atestare este compusă din specialişti din cadrul autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură, specialişti în cercetare, proiectare şi în construcţia de drumuri forestiere, specialişti din învăţământul superior de profil şi reprezentanţi ai asociaţiilor patronale-profesionale recunoscute la nivel naţional.

(5)Activităţile de proiectare şi de construire a drumurilor forestiere se desfăşoară în conformitate cu ghidurile de bune practici şi cu normativele aprobate de autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură.

(6)Studiile de fezabilitate pentru dezvoltarea reţelei de drumuri forestiere se realizează în corelare cu cele pentru lucrările de corectare a torenţilor.

(7)Supravegherea şi controlul execuţiei drumurilor forestiere revin proiectantului, beneficiarului şi autorităţilor de la care s-au obţinut avizele.

(8)Recepţia lucrărilor privind drumurile forestiere se efectuează de beneficiar şi de reprezentanţi ai autorităţilor de la care s-au obţinut avizele, în prezenţa reprezentanţilor proiectantului şi ai constructorului.

Art. 86- Lucrările de corectare a torenţilor şi întreţinerea investiţiilor efectuate pentru corectarea torenţilor în fondul forestier se realizează cu fonduri publice, în conformitate cu prevederile Strategiei naţionale pentru dezvoltarea fondului forestier naţional şi ale Strategiei naţionale de management al riscului la inundaţii.

Art. 87 - Întreţinerea şi repararea drumurilor forestiere sunt în sarcina proprietarului, respectiv a administratorului, pentru drumurile forestiere aflate în fondul forestier proprietate publică a statului, cu respectarea normativelor sau a ghidurilor de bune practici aprobate prin ordin al conducătorului autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură.

Toate celelalte prescripții cuprinse în Articolele 4….16(caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)..... coeficient de utilizare a terenului (CUT)) se stabilesc prin documentațiile de urbanism care vor sta la baza scoaterii terenurilor din fondul forestier necesar realizării de investiții.

Verificat,

Arh. Doina Negoiţă

Întocmit ,

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 și 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 administrației publice locale aprobat prin OG 57/2019;
-Legea nr.33/ 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.10/ 1995 privind calitatea în construcţii cu modificările si completările ulterioare (legea nr. 587/2002);
-Legea nr. 203/16.05.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea , dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
-Legea 363/26.09.2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național –
-Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
-Legea nr. 426/2001 privind aprobarea OG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
-Hotărârea nr. 817/14.07.2005 privind aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;
-HGR nr.525/ 1996 (republicată în 27.11.2002) privind aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea 453/18.07.2001 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordonanța nr. 27/27.08.2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordonanța de urgență nr. 214/04.12.2008 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
-Codul silvic Legea nr. 46 din 19 martie 2008 :- ART. 7 alin.**(4) ,** ART. 37 (1) , (2), ART. 40;
-Legea 287/2009 Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare
- OMS 994/2018 privind Normele de protecție sanitare;
-Legea 102/2014 privind înființarea cimitirelor.
-Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului , nr. 2701/2010, pentru parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului.
- Lege nr. 351 din 06/07/2001 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului 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 și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului și a Legii 265/2006;
- HG nr. 1076/08.07.2004 (M.Of. nr. 707/05.08.2004) privind stabilirea procedurii evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministrului Apelor și Protecţiei Mediului nr. 995/21.09.2006 (M.Of. nr. 812/03.10.2006) pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidenţa Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul MMGA nr. 117/02.02.2006 (M.Of. nr. 186/27.02.2006) pentru aprobarea anualului privind

aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 195/22.12.2005 privind protecţia mediului cu modificările și 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.

ANEXĂ 2
DEFINIŢII ALE UNOR TERMENI UTILIZAŢI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI BUJORENI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:
- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația 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 suprafața construita desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

- 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 cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
- ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.
- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem nonprofit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
- TERITORIU ADMINISTRATIV = 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.