



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

**R. L. U.  
Regulamentul  
Local de Urbanism  
al comunei  
PĂUȘEȘTI MĂGLAȘI**

**Beneficiar** : Primăria Comunei PĂUȘEȘTI MĂGLAȘI  
județ Vâlcea

**Proiect nr.** : 5164 /2011



## **BIROU DE PROIECTARE ARHITECTURĂ , URBANISM , AMENAJĂRI INTERIOARE**

Râmnicu Vâlcea , Home Calea lui Traian 148 , Bl.8 , Sc.B, Ap.9 \* Office : str. G-ral Magheru, nr. 25 , SOCOM, Parter \*  
Cod Fiscal RO1470701\* Reg. com. nr. J38/1062/1991\* Cont B.C.R. Vâlcea RO81 RNCB 0263 0289 2441 0001  
RO83 TREZ 6715 069X XX00 0760\* Tel./fax: 0250/733180 \*Mobil: 0745528655\* E-mail:jocart@jocart.rdsmail.ro



## **CUPRINS :**

### **Titlul I - GENERALITĂȚI**

Capitolul 1 - Baza legală

Capitolul 2 - Rolul Regulamentului local

Capitolul 3 - Mod de aplicare

Capitolul 4 - Derogări

Capitolul 5 - Diviziunea terenului în zone funcționale si unități teritoriale

Capitolul 6 - Structura Regulamentului local

### **Titlul II - REGLEMENTĂRI COMUNE**

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

Capitolul 2 - Zone de siguranță si de protecție

Capitolul 3 - Zone cu risc geotehnic

Capitolul 4 - Căi de comunicație

Capitolul 5 - Parcarea autovehiculelor

Capitolul 6 – Parcelarea

### **Titlul III - REGLEMENTĂRI SPECIFICE**

#### **Capitolul 1 – ZONA CENTRALĂ**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Capitolul 2 - ZONA DE LOCUIT**

**LOCUINȚE DE TIP RURAL cu regim mic de înălțime CU ANEXE GOSPODĂRESTI SI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ**

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

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Capitolul 3 - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 4 - ZONA DE UNITĂȚI PRODUCȚIE SI DEPOZITARE**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 5 - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 6 - ZONA CASE DE VACANTA , AGREMENT , SPORT si SERVICII**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 7 - ZONA TRANSPORTURILOR**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 8 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

# **Titlul I GENERALITĂȚI**

Comuna Păusesti - Măglasi este situată în zona central – nordică a Județului Vâlcea ( la limita dealurilor subcarpatice cu treapta munților ) la 10 km nord-vest de municipiul Ramnicu Valcea si 10 km distantă de Băile Olănesti., pe valea râului Olanesti .

Localitatea are în componența sa un număr de 6 sate : Păusesti-Măglasi , – centru administrativ, Vlăduceni , Ulmetel , Coasta , Pietrari si Valea Cheii

### **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 Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:  
- legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a construcțiilor;

- norme si standarde tehnice care fundamentează amplasarea si conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității si siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelor, natura proprietății, amplasarea si conformarea construcțiilor, etc).

1.3. Presentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Comunei Păusesti-Măglasi, precum și în extinderile acesteia, propuse conform Planului Urbanistic General al Comunei Păusesti-Măglasi a fi efectuate aproximativ până anul 2023, în interiorul teritoriului administrativ al Comunei .

1.4. Pentru terenul situat între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Comunei Păusesti-Măglasi , în conformitate cu Planul Urbanistic General. Stabilirea ordinii elaborării PUZ - urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al Comunei Păusesti-Măglasi privind dezvoltarea localității .

## **2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL - CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**

---

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

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu regulamentele actuale din diferite alte localitati .

## **3. MOD DE APLICARE.**

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

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

3.2. Presentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

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

3.4. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii , condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

## **4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.**

Conform O.U. nr. 7 din februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 precum și O.U. nr.85 din 12. Decembrie se propune reducerea drastică a practicilor urbanismului derogatoriu , întărind rolul regulamentului local de urbanism aferent PUG.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

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

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

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

- să respingă cererea în mod justificat;
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD).

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- Modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Documentații de Urbanism , însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;
- Prin Plan Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la : Regim de construire , funcțiunea zonei , înălțimea maximă admisă , Coeficientul de utilizare al terenului - CUT; Procentul de ocupare al terenului - POT, retragerea clădirilor față de aliniament , iar prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Modificarea Coeficientului de Utilizare a terenului CUT propus de noua reglementare nu-l va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20 % o singură dată .

4.4. Nu se pot acorda derogări de la reglementările stabilite prin prezentul Regulament pentru zonele protejate/de protecție delimitate și nu pot fi aprobate modificări ale indicatorilor urbanistici (funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT și CUT) prin PUZ sau PUD. *(art.46 alin. (5) și (6) din Legea nr.350/2001 (republicată)*

4.5. În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului, se va proceda la elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru o suprafață stabilită prin avizul de oportunitate.

4.6. Finanțarea noii documentații de urbanism poate fi făcută din fonduri publice, în condițiile legii, sau de către persoanele fizice ori juridice interesate.

## **5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

5.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

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

- 5.2. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone și unități teritoriale de referință: Teritoriul analizat este divizat în 6 unități teritoriale de referință (UTR-uri) respectiv satele comunei : Păusești-Măglasi , – centru administrativ, Vlăduțeni , Ulmetel , Coasta , Pietrari și Valea Cheii , fiecare unitate teritorială de referință având unu sau mai multe trupuri .

5.4. Simbolurile ce exprimă regimul de înălțime precizat în cuprinsul Regulamentului (de exemplu P+1E, 2E) nu cuprind și nivelul eventualelor mansarde, cu condiția ca acestea să fie executate exclusiv în spațiul podului, conform „Normativului de siguranță la foc” (Indicativ P 118-99) și „Normativului pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit” (NP 064-02).

5.5. Suprafața mansardei se ia în calcul la stabilirea indicilor urbanistici POT și CUT.

5.6. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și unități teritoriale de referință:

- **ZONA CENTRALĂ** și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public ( Primăria , Poliție , Dispensar, Poștă , Magazin mixt , Școala, etc) .
- **ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** Locuințe cu regim mic de înălțime max. P+1E + M de tip preurban și rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă .
- **ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE ;**
- **ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE ;**
- **ZONA SPAȚIILOR VERZI** (Spații verzi publice cu acces nelimitat ,Spații verzi pentru dotări , agrement , sport – permanente sau temporare ,Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă , a zonelor umede ).
- **ZONA SERVICII , AGREMENT , TURISM , CASE DE VACANȚA**
- **ZONA TRANSPORTURILOR**
  - Rutiere
- **ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
  - Construcții și amenajări pentru GC ;
  - Cimitire

## 6. STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL

6.1. Regulamentul local de urbanism fiind un document opozabil în justiție, structura acestuia urmează uzanțele în acest domeniu, ținându-se seama de faptul că:

- prevederile trebuie să fie simple și clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită;
- nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o unitate teritorială de referință la alta, chiar dacă apar unele repetări;
- în cazul unor situații insuficient de clare, documentul scris prevalează asupra celui grafic.

6.2. Prevederile Regulamentului sunt adaptate situației de tranziție în care își fac simțită prezența noi tipuri de grupări de funcțiuni, fapt pentru care s-a adoptat un grad de flexibilitate care să permită dezvoltarea acestora.

- În cazul unor particularități evidente, unele dintre prevederile acestui Regulament prevalează față de prevederile Regulamentului general de urbanism (RGU) (ex: prevederile privind zonele protejate).

6.3. Fiecare dintre zonele, subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate potrivit următorului conținut:

### UTILIZĂRI ADMISE

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### UTILIZĂRI INTERZISE

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ  
CIRCULAȚII SI ACCESE  
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR  
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR  
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR  
CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ  
SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE  
ÎMPREJMUIRI  
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)  
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

## **II REGLEMENTĂRI COMUNE**

### **1 – PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL: MONUMENTE ISTORICE**

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. 2 361/ 2010 cuprinde pentru comuna Păusești Maglasi, jud Vâlcea următoarele :

1. Biserica „Sfintul Nicolae”, cult ortodox  
Monument de arhitectură  
Localizare : Sat Coasta , Com . Păusești Maglasi ;  
Cod LMI 2010 : VI-II-a-B-09724,  
Categorie valorică B  
Ctitor : familia Ceausu,  
Datare : 1693 – 1695 , 1826 - 1833
2. Biserica „Intrarea in Biserica a Maicii Domnului ”, cult ortodox  
Monument de arhitectură ,  
Localizare : Sat Păusești Maglasi , Com . Păusești Maglasi,  
Cod LMI 2010 : VI-II-m-A-09864,  
Categorie valorică A ,  
Ctitor : Diaconu Ion Tebelei Păulescu ;  
Datare : 1780 octombrie 6;
3. Conac Oromolu ,  
Monument de arhitectură ,  
Localizare : Sat Vladuceni , Com . Păusești Maglasi  
Cod LMI 2010 : VI-II-m-B-09972,  
Datare : Al doilea deceniu al sec XX  
Categorie valorică B
4. Manastirea Saracinesti, cult ortodox ,  
Localizare : Sat Valea Cheii , Com . Păusești Maglasi;  
Cod LMI 2010 : VI-II-a-B-09960  
Categorie valorică B

Datare : 1688

Ctitori : Tanasie Pausescu.

In incinta Manastirii Saracinesti intilnim urmatoarele monumente :

- Biserica Adormirea Maicii Domnului      cod LMI 2010 VI-II-a-B-09960.01
- Clopotnita      cod LMI 2010 VI-II-a-B-09960.02
- Zid de incinta      cod LMI 2010 VI-II-a-B-09960.03

## **2 – ZONE DE SIGURANȚĂ SI DE PROTECȚIE**

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

Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea si executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât si pentru PUZ-urile necesare conform reglementărilor aprobate.

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

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

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

Se vor asigura zone de protecție sanitară față de întreprinderile sau unitățile care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort si unele riscuri sanitare (cimitire, stații de epurare, etc). (*Ordinul Ministerului Sănătății nr.536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial nr.140/3 iulie 1997*)

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

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

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

Pentru sistemul de canalizare-epurare, documentația înaintată spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației si mediului înconjurător. (*art.28 din OMS nr.536/1997*)

Lățimea zonei de protecție si de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 24,0 metri pentru LEA 20kv , 37 m pentru LEA 110 kv , 55 m pentru LEA 220 kv și 75 m pentru LEA 400 kv . (*Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție si de siguranță aferente*



capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/2007, modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/2007)

**Zonele de protecție ale posturilor de transformare sunt următoarele:**

- pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate;
- pentru posturi de transformare cu cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;
- pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20,0 m de la limita zonei de protecție.

**În zonele cu risc geotehnic** se impun interdicții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.

În zonele de umpluturi sau cu riscuri se poate ridica interdicția temporară de construire și se va emite autorizație de construire numai în baza unui studiu geotehnic aprofundat ce se va solicita prin Certificatul de urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă sunt soluții de fundare care să elimine riscurile în timpul execuției și pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

**Zone critice-Inundații**

Există zone degradate din cauze naturale, degradarea fiind accentuată și de factorul uman prin proasta gestionare, exploatare și întreținere a terenurilor (defrișări, exploatare agro-tehnică defectuoasă)

Degradările se prezintă sub forma alunecărilor de teren, eroziunilor în profunzime, prăbușirilor, pajiștilor degradate.

Inventarierea zonelor de risc :

Alunecări :

- |  |   |
|--|---|
| - Sat Valea Cheii                      | - „Islazul comunal” ; „La Ciolpani ”                |
| - Sat Pausesti Maglasi                 | - „La Catrina ”; „La Ardeleanu ”                    |
| - Sat Ulmetel                          | - „Malul Caprii ” ; „La Ponoare ”; „La Tufeanca ”   |
| - Sat Coasta                           | - „ La Danila”                                      |
| - Sat Pietrari                         | - La nord și la sud de D.C. 165.                    |
| - Sat Vladuceni                        | - „La Ghibulesti ”; „Intre Vii ”; „Lacul Secerat ”; |
| „La Lilieci ” și „Valea Cornetului ” . |   |

La precipitații abundente 80 – 100 l /mp sau la ploi torențiale, satele ce pot fi afectate de inundații sunt cele așezate de-a lungul pârâului Valea la Hotar: sat Pausesti Maglasi și sat Valea Cheii în punctul „La Mija ” .

Pentru toate zonele afectate de alunecări și de inundații, în care în prezent se găsesc locuințe, se interzice temporar, până la eliminarea riscului, eliberarea autorizațiilor de construire; după realizarea măsurilor de eliminare a riscului de către autorități, se poate relua autorizarea construcțiilor cu obligativitatea obținerii avizului de la Inspectoratul pentru situații de urgență al Județului Vâlcea - ISU .

### **3 – CĂI DE COMUNICAȚIE**

- **În localitățile rurale**, lățimea zonei străzii în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă și cu normele tehnice în vigoare.

Localitatea Păușești Maglasi are legături în cadrul județului și cu restul țării pe cale rutieră.

Drumurile de pe teritoriul comunei vor respecta prevederile legale în vigoare.

În localități rurale drumurile se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc :

Drumuri principale ;

Drumuri secundare .

Distanțele între împrejurimile proprietăților situate de-o parte și de alta a drumurilor principale este de 11,00 m și de 9,00 m pentru drumuri secundare .

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

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

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

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

#### - **În afara localităților**

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

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

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

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă. Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de

siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Limitele zonelor de protectie sunt prevazute în tabelul de mai jos :

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	50	22	20	18

Zonele de protectie ramân în gospodaria 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:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzator;
- executarea de constructii, împrejuriri sau plantatii care sa provoace înzapezirea drumului sau sa împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata.
- practicarea comertului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.

## PARCAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

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

### **Zona locuințelor unifamiliale cu acces si lot propriu**

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

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

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

Prevederea precedentă se cumulează cu următoarele condiționări specifice:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5- PARCELAREA**

Prin parcelare se înțelege operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 (patru) loturi alăturate, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări ale loturilor rezultate (*art.30 din RGU*).

Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă constituind un singur trup, este considerat - din punct de vedere al autorizării construcțiilor - ca o parcelare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parcelele sunt considerate constructibile direct dacă respectă următoarele condiții:

#### **CONDIȚII MINIME DE CONSTRUCTIBILITATE REGIM DE CONSTRUIRE U/M PARCELĂRI NOI P-P+2 NIVELURI**

front minim înșiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 12 m
suprafața minimă înșiruit	- 150 mp
cuplat, izolat	- 200 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal

#### **INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI**

front minim înșiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 10 m
suprafața minimă înșiruit	- 150 mp
cuplat, izolat	- 200 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei	- maxim 1/3

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

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

Planul cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară și evidențele de carte funciară se vor actualiza în consecință. *(art.31<sup>1</sup>, alin.3) din Legea 350/2001)*

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

Certificatul de urbanism eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

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

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

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

### **III REGLEMENTĂRI SPECIFICE**

#### **CAPITOL 1 - ZONA CENTRALĂ și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public**

##### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona centrală se găsește în Localitatea de reședință Păusești Maglasi , poziționată în partea central – vestica a localitatii.

Zona concentrează majoritatea dotărilor publice , dar și locuințe individuale :

- Primăria ;
- Poliția ;
- Dispensar medical;
- Punct Farmaceutic;
- Poșta;
- Brutărie ;
- Magazin mixt ;
- Cămin Cultural ;
- Dispensar veterinar ;
- Grădina ;
- Școala ;
- Parc agrement către raul Olanesti

Zonele de locuințe individuale sunt în majoritate formate din clădiri P , P+M și P+1E , prezentând o stare generală bună .

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

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

Se admit funcțiuni de interes general specifice localităților rurale :

- birouri pentru companii si firme;
- servicii financiar-bancare si de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci ;
- servicii de poștă si telecomunicații;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comerț
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine, comerț cu obiecte de artă;

- mici unități productive manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe individuale , inclusiv locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere (avocat, notar, medic, etc);
- servicii medicale si de asistență socială;

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

- funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
- proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției si amenajărilor si o mai bună integrare în zona centrală.
- Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente, cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construit-desfășurate (ACD) pe parcela în cauză.
- Se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de cel puțin 100,0 metri față de instituțiile publice si lăcașurilor de cult.

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

Se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat si să fie compatibile ca funcționare si aspect cu zona centrală si cu prevederile avizului autorității de mediu ( respectiv sedul SC Gerovil amplasat in zona centrala in frontul al II-lea in apropierea Primariei cit si SC Agrodor – fabrica de piine) .

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități si de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare si producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice;

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

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

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale si de min.15,0 m în cazul construcțiilor cuplate/izolate.

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,0 mp cu un front la stradă de minim 30,0 metri.

Se vor rezerva terenuri pentru instituții si servicii publice, parcelate în module având suprafața minimă recomandată de 1000,0 mp si un front la stradă de minim 30,0 metri.

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

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

- platforme pentru depozitarea recipientilor de colectare a gunoierului menajer;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;

- spații amenajate pentru gararea și parcare;

- zone verzi. (Art.3 din Ordinul M.Sănătății nr.536/1997)

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului drumului cu următoarele condiții:

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

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

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

- în cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de minim 4,00 m, dar nu mai puțin decât aliniamentul existent în zonă.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

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

- parcela alăturată este liberă de construcții;

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

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

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

- atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la min.2,0 m, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornisă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.



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

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi ce necesită lumină naturală.

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornise a clădirii cu înălțimea cea mai mică.

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și orice parte a aceleiași clădiri sau a clădirii învecinate să fie astfel dimensionată încât planul care unește parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45 grade.

### **CIRCULAȚII SI ACCESE**

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

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

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

- Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 la Regulamentului General de Urbanism și a reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Locuire individuală	- max. P+1E+M
- Servicii	- max. P+2E
- Instituții publice	- max. P+2E

### **Reguli generale**

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

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

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

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

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

Pentru locuințe se interzice folosirea placării cu materiale de tip ALUCOBOND , folosirea în exces a sticlei la fațade (perete cortină ) , placările cu ceramică .

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

#### **Reguli particulare pentru comerț**

Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public.

Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcțiilor, cu excepția firmelor în consolă amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

Ocuparea căii publice/trotuarului va fi limitată prin regulile în vigoare; se admit amenajări temporare reduse (mobiler stradal, stelaje mobile) în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

#### **Apa potabilă**

Orice construcție nouă de locuit sau pentru muncă, odihnă sau agrement trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul autorității de sănătate publică.

#### **Canalizare menajeră**

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție nouă.

#### **Canalizare pluvială**

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

La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran (sub trotuar) pentru a se evita producerea gheții.

#### **Rețele electrice, telefonice și CATV**

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

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

#### **Salubritate**

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

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

Suprafețele marcate în plansa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

Spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament.

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului prin realizarea de accese, circulații pietonale, terase, peste minimul impus de norme;

Spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

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

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

Spațiile destinate exclusiv pietonilor vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile și a asigura ambianța necesară.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii de peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul autorității de mediu.

### **ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2,0 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

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

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,2 metri.

Se interzice vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare.

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

## **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru instituții publice și servicii se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu recomandarea de a se opta pentru POT = 40 % (maxim 50% pt. servicii) ; 25% (pt. învățământ, max. P+1E).

Pentru locuințe individuale amplasate în zona centrală, se recomandă a se opta pentru

POT maxim = 35%).

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

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1,0 mpACD/mp teren, pentru POT 40 % ; 50 %

CUT maxim = 0,5 mpACD/mp teren aferent POT max. 25 %

CUT maxim = 0,9 mpACD/mp teren aferent POT max. 35 %

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

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

## **CAPITOLUL 2 - ZONĂ DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII cu regim de înălțime maxim P+1E + M**

-Zona locuințelor de tip preurban si rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă

- Funcțiuni complementare locuirii : servicii , sedii de firma , birouri profesii liberale, agroturism , etc regim de înălțime max. P+1E +M .

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

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

(a) funcțional

- **caracterul locuințelor: individuale ;**
- **caracterul țesutului rural : omogen cu echipamente publice aferente,**

(b) morfologic:

- **tipul parcelarului:**
- **rezultat din evoluția localității în timp,**
- **creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);**
- **parcelări tradiționale , spontane ;**
- **configurația în raport cu spațiul stradal:**
- **spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;**
- **geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri , fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile ansambluri;**
- **diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)**
- **volumetria; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș).**

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

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

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intravilane, a noi cartiere de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public și sectorul privat.

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

- locuințe individuale cu maxim P+1E+M niveluri ;
- funcțiuni complementare locuirii cu max. P+1E+M .

### **LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP PREURBAN SI RURAL cu maxim P+1+M**

- SATELE : PĂUSEȘTI-MĂGLASI , VLĂDUCENI , ULMETEL , COASTA , PIETRARI SI VALEA CHEII ,

Funcțiunea dominantă : locuirea

**Funcțiunile complementare** : servicii , sedii de firma , birouri profesii liberale, agroturism , etc regim de înălțime max. P+1E +M .

**Reglementări:**

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

**UTILIZĂRI ADMISE**

- locuinte individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1E+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare;
- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+1E+M niveluri;
- terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- unitati comerciale compatibile și de alimentatie publică;
- activități economice traditionale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestari de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- școală de vacanță, gradiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie.
- Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradiționala ; Locuința cu anexe gospodărești si spațiul pentru agricultura: gradina, livada, teren arabil , creșterea animalelor .
- anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit; acolo unde nu este posibilă păstrarea acestei distanțe se va obține obligatoriu avizul direcției de sănătate publică.
- ponderea activitatilor complementare locuirii in cladirea principala trebuie sa fie de max.50% din suprafata utila a cladirii, cu exceptia parcelelor folosite pentru pensini agro turistice unde ponderea camerelor de cazare este variata.

**UTILIZĂRI INTERZISE**

- spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari și 5 animale mici .
- este interzisă ocuparea cu locuințe a terenurilor deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament compromis aspectul general al zonei, distrug coerenta țesutului urban.
- este interzisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unor dispozitive de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație.
- amplasarea de depozite de reziduuri.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

---

## **ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

## **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

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

Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

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

**Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmui, etc).

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului drumului cu următoarele condiții:

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

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

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

- în cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de minim 4,00 m , dar nu mai puțin decât aliniamentul existent în zonă.

## **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;

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

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

## **PARCELAREA**

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

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

Suprafața fiecăreia dintre parcelele rezultate în urma divizării va fi mai mare de 500 mp;

Lungimea aliniamentului pentru fiecare dintre parcelele adiacente spațiului public rezultate în urma divizării va fi mai mare de 12m;

Parcelarea noilor loturi se va face în urma aprobării unui Plan Urbanistic Zonal de parcelare .

## **ACCESE CAROSABILE**

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

Accesele vor fi directe;

## **ACCESE PIETONALE**

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele și casele de vacanță;

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

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR**

Înălțimea maximă a clădirilor cu regim de înălțime P+1 va fi 7 metri la cornișă ;se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru locuințe se interzice folosirea placării cu materiale de tip ALUCOBOND , folosirea în exces a sticlei la fațade (perete cortină ), placările cu ceramică .

Pentru învelitoare se recomandă folosirea materialelor naturale (șifă , șindrilă , țiglă ceramică ) , tabla plană vopsită în câmp electrostatic – culori mate , tablă profilată mată .

## CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;

## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde;
- se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu tepi, spini, organe otrăvitoare, etc.);

## IMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.00** metri.
- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;

## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35 % pentru locuințe individuale cu max. P+1E+M .

### COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

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

## CAPITOLUL 3 - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

### DESCRIERE

Zona cuprinde parcelele pe care sunt amplasate biserici, în localitatea de reședință sau în satul aparținător. Nu se recomandă adăugarea altor construcții noi în incintă.

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### UTILIZĂRI ADMISE:

- se menține funcțiunea actuală.
- Activități ale asociațiilor religioase ;
- Activități pentru ritualuri religioase , priveghi la ritul ortodox .

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

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

- construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare *en-gros*;



- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

## **AMPLASAREA CLADIRILOR**

### **CARACTERISTICILE PARCELELOR:**

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA.**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele.

## **ECHIPAREA CLADIRILOR ,CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

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

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul incintei, în locuri special amenajate.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

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

### **SPATII LIBERE ȘI PLANTATE**

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

### **ASPECTUL EXTERIOR**

Lucrările privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirilor vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La clădirile reprezentative se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decoratilor, a golurilor și a finisajelor tradiționale. Se vor elimina intervențiile nefavorabile.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Acoperișurile vor fi în 4 ape, și vor fi acoperite cu țiglă ceramică sau tablă zincată.

Intervențiile admise vor fi următoarele:

- consolidare și restaurare.

## **ÎMPREJMUIRI**

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

Gardurile spre strada vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 2,0 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatra de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu.

#### **CONFORMAREA CLADIRILOR**

Înălțimi admise: înălțimile existente ale clădirilor.

Nu se admit supraînălțări ale clădirilor din incinta.

#### **OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI**

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: se admite o creștere a POT existent cu cel mult 10%.

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

### **CAPITOLUL 4 - ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE**

Zona se compune din unități mici de producție si depozitare la nivelul localității .

Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări exterioare , mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului activităților.

Pentru toate zonele situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

Pentru toate locațiile sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetare care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

#### **- se admit**

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare .

parcaje la sol;

- stații de întreținere și reparații auto;

- stații de benzină;

- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf.
- activitățile actuale de producție vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
  1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
    - a) birouri profesionale sau de afaceri;
    - b) servicii pentru afaceri;
    - c) instituții financiare sau bancare;
    - d) poștă și telecomunicații
  2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
    - a) producție manufacturieră;
    - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
    - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
    - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
    - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- se admite depozitare comercială și comerț;
- în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- în toate zonele sunt permise în mod excepțional cabinete medicale și oricare din serviciile pentru activitățile admise.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește Cota Maximă Admisă.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

---

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1500 mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.
- se menține parcellarul pentru unitățile existente.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Prin documentații de urbanism se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul avizul Consiliului Local.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform prevederilor viitoarelor documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:
  - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
  - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
  - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
  - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **2,00** metri de la nivelul solului.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD cu avizul Consiliului Local.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

În conformitate cu viitoarele documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

P+1E - activități de producție ; max.9,00 m la cornișă .

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

## **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică , va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

## **ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **2,00** metri din care un soclu de **0.60 m.**, și vor fi dublate cu un gard viu , după caz . În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **1,50 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- 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;

## **POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (POT+CUT)**

POT maxim (%): 50 % ; CUT = 1,0

## **CAPITOLUL 5 - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

- Spații verzi publice cu acces nelimitat , Spații verzi pentru agrement ,Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat , spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UTILIZĂRI ADMISE.**

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public ;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- parcaje.
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- pe fâșia de protecție de-a lungul oglinzilor de apă, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

### **UTILIZĂRI INTERZISE.**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la toate spațiile verzi.
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.
- se interzice diminuarea suprafețelor verzi, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de zonă verde.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura accesul direct la un eventual lac al mașinilor de pompieri.

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

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

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.

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

### **ÎMPREJMUIRI.**

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de max.2,00 metri

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

- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare

fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va

fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf

provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

## **POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

- POT cu construcții = maxim 20 % .

**Pentru orice dezvoltare pe această zonă se elaborează obligatoriu PUZ sau PUD.**

## **CAPITOLUL 6 - ZONA CASE DE VACANȚĂ, AGREMENT, SPORT –SERVICII**

**Zona mixta situata pe malul sting al Olaneștiului pâna în DN 64, teren situat actual în extravilan.** Momentan este o zona verde folosita ca zona de campare pentru orasenii care doresc sa iasa la aer curat;

Neexploatarea civilizat a zonei poate deveni insalubra, neatractiva, o sursa majora de poluare a apei solului si aerului . Datorita caracterului zonei, se vor accepta case de vacanta cu caracter temporar și terenuri destinate agrementului , sportului și dotărilor . Se formează astfel un mix care poate funcționa în regim de zonă destinată odihnei , agrementului , sportului și cazării sezoniere. În configurarea zonei se va ține cont de zonele inundabile si limita de protecție a Raului Olanesti.

Pe zona cu posibil risc de inundabilitate este de preferat să se autorizeze terenuri de sport , zone de agrement și locuințe de vacanță , fără structură definitivă.

Toate construcțiile vor fi cu caracter temporar cu regim de înălțime de maxim P+M.. De asemenea se impune realizarea accesului si a infrastructurii de drumuri si utilitati, momentan într-o stare foarte precara

Regim înălțime maxim P+M

POT maxim = 25 %

CUT maxim = 0,5

### **UTILIZĂRI PERMISE**

Activități permise : alte mijloace de cazare - camping , cabane turistice , spații verzi, servicii turistice și sportive, mici unitati comerciale și de alimentatie publică, dotări agrement – sport ; loisir în spații acoperite si descoperite;

### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**



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

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

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

## **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

- pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public
- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

### **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

*conf. Documentații de urbanism faza PUZ, PUD.*

- accesul în zona se va realiza prin strazi existente sau nou create, drumuri colectoare care vor prelua traficul din zona nou creată, drumuri ce vor intersecta Drumul Național în zone amenajate și ținând cont de avizul Drumurilor Naționale.

### **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se vor respecta retragerile stabilite prin viitoarele documentații de urbanism;
- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURARE A ACCESELOR OBLIGATORII**

### **ACCESE CAROSABILE**

- Parcelele construibile vor avea acces direct la un drum public de categoria a III – a și să beneficieze de drept de trecere legal obținut cu lățime de minim 4,00 m.
- în interiorul parcelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere;
- aleile semi-carosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maxim 25 m vor avea lățime minimă de 4 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supra-largiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

### **ACCESE PIETONALE**

- se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

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

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil ;

- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel puțin 10 m fata de cea mai apropiata constructie;

- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni si alimentatie publica* se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;

- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIEI**

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor naturale (troite, peisaj rural construit, ruine, creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejati, luciu de apa, etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea.

-aspectul exterior al constructiei:

- volumetria va fi simpla, nefragmentata. Constructiile vor fi asezate rational pe teren (pante, scurgeri de apa, vizibilitate, orientare fara de punctele cardinale, fata de elementele ambientale si fata de reperele zonei).

- nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate.

- se recomanda ferestre dreptunghiulare sau patrute (nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

- se recomanda geamuri de tip "termopan" (numai partea de sticla) sau ferestre duble sau triple in unu, doua sau trei canate, obloane din lemn. Nu se admite tamplarie confectionata din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticla, policarbonat.

- nu se admit confectii metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic.

-acoperisul:

-Forma geometrica simpla. Se recomanda pante simple , in doua sau patru ape, cu recomandarea unghiului de min. 30 grade.

- 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.).

- Se recomanda iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifica volumetria si aspectul general al acoperisului. Sunt interzise tamplarie confectionata din metal sau plastic, geam armat, policarbonat etc.

-nu se admit constructii anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, constructii metalice aparente

-imprejmuirile si portile vor fi executate utilizand o geometrie plana simpla si materiale precum zidarie tencuita sau lemnul. Inaltimea gardului spre strada va fi de maxim 1,80 m ;

-zidurile de sprijin (dupa caz), drumurile, aleile, platformele, spatiile de parcare vor fi realizate din materiale traditionale locale – pamant compactat, dalaje piatra, piatra sparta, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite beton aparent.

-se recomanda izolarea termica optima a constructiilor

-se recomanda folosirea surselor alternative de energie

-se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii.

### **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI PARCAJE**

- parcajele vor fi amenajate in incintele pensiunilor turistice, sau caselor de vacanta, astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;

- dimensionarea se va face respectând raportul:
- pentru amenajări de agrement: 1 loc de parcare la 5 persoane;
- pentru cluburi: 1 loc de parcare pentru 5 membri ai clubului;
- asigurarea, în incinta, a unui număr de locuri de parcare egal cu numărul camerelor de cazare turiști și unui loc de parcare la 2 angajați;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

#### **SPATII VERZI**

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 25% pentru zona verde;
- se va păstra caracterul local al speciilor arboricole și arbustive;
- se vor păstra unele loturi agricole și livezi care vor fi lucrate în mod tradițional;
- se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă; se interzice folosirea speciilor periculoase;
- zonele destinate terenurilor de sport, strandurilor vor prevedea un procent minim de 30 % spațiu verde;

## **CAPITOLUL 7 - ZONA TRANSPORTURILOR căi de comunicație rutieră**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Localitatea Păușești Maglasi are legături în cadrul județului și cu restul țării pe cale rutieră, fiind traversat de Drumul Național 64 și de două drumuri județene DJ 651 și DJ 654.

Drumurile de pe teritoriul Comunei Păușești Maglasi vor respecta prevederile legale în vigoare.

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **UTILIZĂRI ADMISE.**

- stații de călători;
- amenajări, lucrări de infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului rutier;
- lucrări de protecție împotriva poluării.
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
  - drumuri naționale - 22 m.;
  - drumuri județene - 20 m.;

- drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
  - modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclamă publicitară.
  - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
  - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

## **CAPITOLUL 8 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ , cimitire**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun , echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună;
- subzona cimitirelor:

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

#### **UTILIZĂRI ADMISE.**

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:
  - birouri autonome;
  - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban , salubritate, întreținerea spațiilor plantate ( tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);
- cimitire și clădiri anexă:
  - cimitire;
  - capelă mortuară;
  - circulații carosabile;
  - parcaje;
  - circulații pietonale;
  - plantații;
  - pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme 3,00 m între locurile de veci și împrejmuire cimitir;
- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării inițiale, construcțiile funerare monumente de arhitectură și artă, precum și plantațiile perimetrale și interioare.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE.**

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

---

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400** mp. și un front la stradă de minim **15** metri.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora documentație de specialitate care va cuprinde și un studiu de impact asupra mediului;

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor amplasa retrase față de aliniament la o distanță de minim **6.0** metri .

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0** metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.0** metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului;

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- **în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;**
- la cimitire se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20 metri** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp** ;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.

### **ÎMPREJMUIRI.**

- împrejuririle spre stradă vor fi opace sau semi opace cu înălțimi de max.2,00 metri ; în situația împrejuririlor parțial transparente se vor dubla cu plantație de medie înălțime ;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

- POT maxim = 25 % - **pentru construcții**
- **la cimitire** noi , la dimensionare suprafața totală pentru un loc de veci va fi de **7.5 - 10** mp., din care **15 %** circulații carosabile și pietonale, **5 %** plantații și **1 %** construcții.

Verificat,  
Arh. Doina Negoită

Întocmit ,  
Arh. Serban D Bogdan