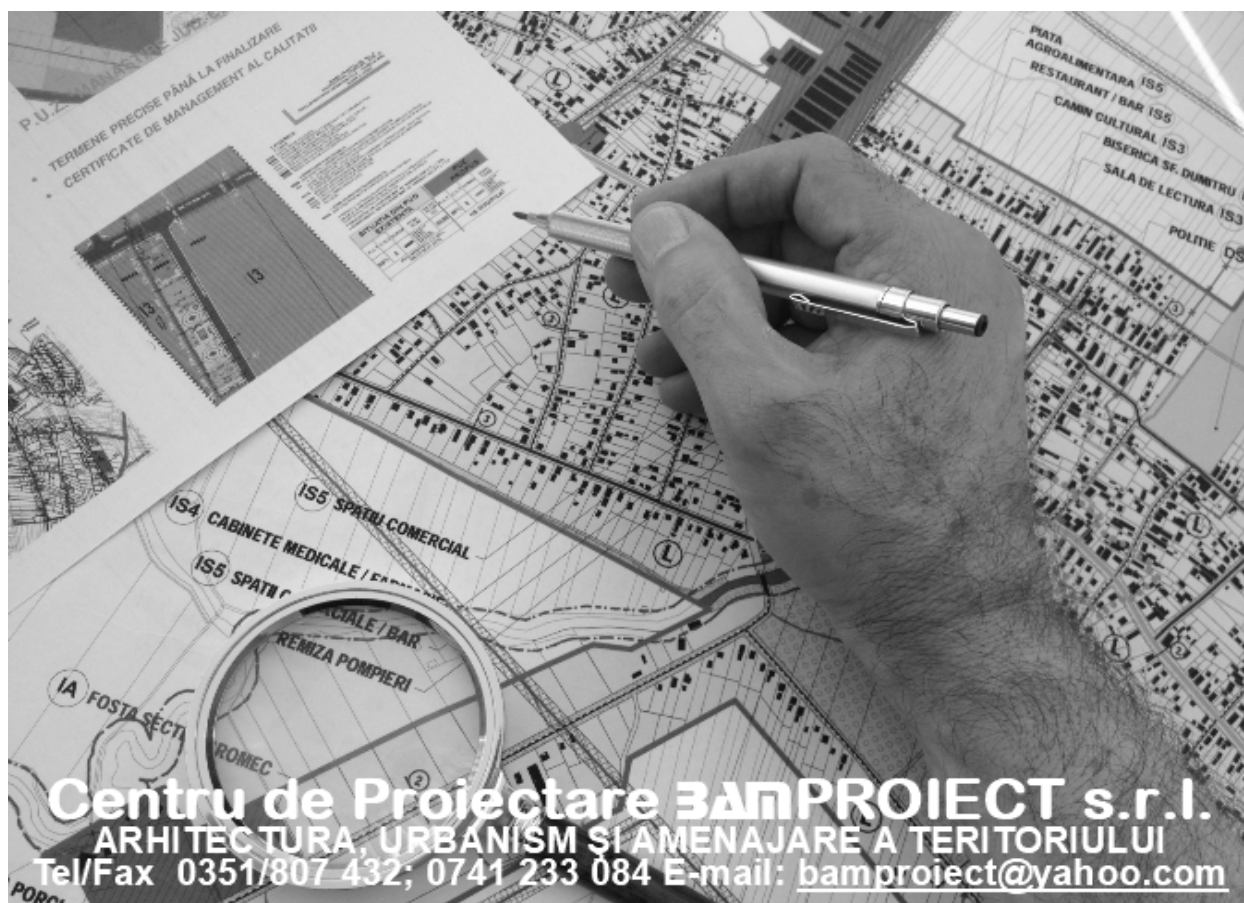


PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) COMUNA COTEANA, JUD. OLT



BENEFICIAR:

COMUNA COTEANA, Județul OLT

PROIECTANT:

C.P. BAMPROIECT S.R.L., mun. CRAIOVA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



CP BAMPROIECT s.r.l.

ARHITECTURA, URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI

J/16/1712/2005, CUI RO17890272 Str.Brazda lui Novac, nr.83, Bl.C8b, Ap.2, Craiova

CONT:RO72 BACX 0000 0007 5513 5000 / UNICREDIT CRAIOVA-DOLJ

E-mail: bamproiect@yahoo.com, expertdesignbam@yahoo.com

Tel/Fax 0351/807 432; 0741 233 084



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

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

PROIECT : **Nr. 346/2024**

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

PROIECTANT GENERAL: TEA INVEST S.R.L.
MUN. SLATINA, STR. Basarabilor, nr.91, jud. Olt
Pin D-na Barbulescu Andra Loredana

PROIECTANT URBANISM: C.P. BAMPROIECT S.R.L.
E-mail: bamproiect@yahoo.com
Tel/Fax 0351/807 432; 0741 233 084

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

DATA PROIECTUL: **- 2026 -**

CUPRINS

	<i>pag.</i>
INTRODUCERE	6
DOMENIUL DE APLICARE	7
CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII	10
STRUCTURA REGULAMENTULUI	13
CAPITOLUL I - PRESCRIPȚII GENERALE	14
- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	14
I.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT (Art. 3 din R.G.U.)	14
I.1.1 Terenuri agricole în intravilan	14
I.1.2 Zone construite protejate	15
I.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	15
I.2.1 Expunerea la riscuri tehnologice	15
I.2.2 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	15
I.2.3 Asigurarea echipării edilitare	15
I.2.4 Asigurarea compatibilității funcțiilor	15
I.2.5 Procentul de ocupare a terenului	16
I.2.6 Lucrări de utilitate publică	16
- CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	16
I.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	16
I.3.1 Orientarea față de punctele cardinale	16
I.3.2 Amplasarea față de drumuri publice	16
I.3.3 Amplasarea față de aliniament	17
I.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei	17
I.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	17
I.4.1 Accese carosabile	17
I.4.2 Accese pietonale	18
I.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	18
I.5.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	18
I.5.2 Realizarea de rețele edilitare	19
I.5.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	19
I.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR	19
I.6.1 Parcelarea	19
I.6.2 Înălțimea construcțiilor	19
I.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor	20
I.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	20
I.7.1 Parcaje	20
I.7.2 Spații verzi și plantate	20
I.7.3 Împrejmuiri	20
CAPITOLUL II - PRESCRIPȚII SPECIFICE	21

-	DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ – TIP_ZF_ZRS	22
-	ZONE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE – REGLEMENTĂRI SUPLIMENTARE	22
	A. ZONE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONELOR DE PROTECȚIE – ZRS05	
	B. ZONE SITURILOR ARHEOLOGICE ȘI ZONELOR DE PROTECȚIE – ZRS05	
	C. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ - ZRS19	
	D. ZONE CU RISCURI NATURALE	
	o INUNDAȚII - ZRS09	
	o ALUNECARE - ZRS06 – Nu este prezentă în teritoriul studiat	
	E. ARIE NATURALĂ DE INTERES COMUNITAR (NATURA 2000) – ZRS01	

II.1. ZONELE FUNCȚIONALE EXISTENTE ȘI PROPUSE VOR FI URMĂTOARELE 47

ZF01 - TH	Zonă aflată permanent sub ape	48
ZF02 - TF	Fond forestier	53
ZF03 - TA	Terenuri agricole	56
ZF04 - AZ	Unități agro-zootehnice	61
ZF05 - TE	Echipare tehnico-edilitară (curent, apă, gaze, canalizare, petrol)	65
ZF06 - C	Zonă căi de comunicație și transporturi - Rutiere, Feroviare, Navale, Aeriene	69
ZF07 - ZCF	Zonă Centrală Funcțională	73
ZRS07 ZCR	Reglementări urbanistice speciale sau suplimentare se aplică în zona centrală	74
ZF08 - IS/L	Zonă mixtă - Zone combinate și compatibile ce au caracter complementar	80
ZF09 - IS	Zonă instituții publice - de învățământ, culturale, sănătate	85
ZF10 - IS5	Zonă comerț și servicii - Zone cu activități și servicii de comerț	91
ZF11 - L	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	95
ZF12 - I	Zonă unități industriale și de depozitare - activități economice	102
ZF13 - GC	Zonă gospodării comunale - (cimitire, platforme de deșeuri, platforme de precolectare)	106
ZF14 - SP	Zonă spații verzi, sport și agrement - turism	108
ZF15 - TDS	Zonă cu destinație specială - instituțiilor de apărare MApN, SRI, MAI, STS	112
ZF16 - TERN	Zonă exploatare resurse naturale	114
ZF17 - TN	Zonă terenuri neproductive	115
ZF18 - ALT	Alte zone definite de specificul teritoriului (intravilan și sau extravilan)	117

COLECTIV DE ELABORARE

**COORDONATOR
ȘEF DE PROIECT:** arh. urb. **MOHAMMAD AL-BASHTAWI**
arhitect-urbanist atestat **RUR** pentru întocmirea
documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului
D,D₃,D₂₀,E,G₅,G₉ - Expert tehnic în domeniul urbanismului

PROIECTANT: arh.- urb. **MOHAMMAD AL-BASHTAWI**

URB. BARDINICI TUDOR-ANDREI

URB. SOFIAN AL-BASHTAWI

ING. PEIS. URB. CICEU ADRIANA-GIULIA

ING. MARIANA N. DOROBANTU
Ing. cu drept de semnătură RUR-F4 și G1

ING. INST. OVIDIU G. VANGHELIE

STU. ARHEOLOGIC: Dr. Arheolog BONDOR Petruș-Dorel

**CERCETARE/
DOCUMENTARE:** PROF. Dr. COMANESCU Laurențiu-Florin

DESENAT: ARH. MARIANA M. BUCUR

URB. BARDINICI TUDOR-ANDREI

**COORDONATOR
STUDIUL ISTORIC:** Arh. Urb. SEVERICA MITRACHE
specialist atestat MCC,

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

INTRODUCERE

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

Actualizarea Planului Urbanistic General reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socioeconomice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul.

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

Planul Urbanistic General (PUG) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, reglementează, pe întreaga perioadă de valabilitate, utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora cu construcții, transpunând la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în Planurile de Amenajare a Teritoriului Național, Zonal și Județean.

Planul Urbanistic General este format din piese obligatorii și opționale și este diferențiat în funcție de complexitatea problematicii generată de categoria unităților administrativ-teritoriale, respectiv urbane sau rurale, numărul de locuitori și încadrarea în rețeaua de localități (stabilită prin Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național, Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare).

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

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

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

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

PUG și RLU se supun procedurilor de informare publică și consultare a populației¹, se avizează, potrivit prevederilor legale din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

După aprobare, PUG și RLU aferent sunt opozabile în justiție.

Modificarea prevederilor prezentei documentații – acolo unde nu este explicit interzisă prin PUG și prezentul regulament – se va face prin documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform legii cu respectarea următoarelor condiții²:

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

- prin Planul Urbanistic de Detaliu³ (PUD) se stabilesc reglementări cu privire la accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, design-ul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Modificarea prin Planuri Urbanistice Zonale a zonelor unei unități teritoriale de referință (UTR), stabilite prin reglementări aprobate prin prezentul PUG, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

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

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

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

¹ Conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale al Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea Planurilor de Amenajare a Teritoriului de urbanism.

² Conform condițiilor stabilite prin Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

³ Conform Art. 19. Alin 2, secțiunea a7-a din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

DOMENIUL DE APLICARE

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

Sunt exceptate construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Intravilanul este delimitat în planșa „Încadrarea în teritoriu”, respectiv în planșa „Reglementări” din PUG.

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

- a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea funcțională în corelare cu organizarea rețelei de circulație;
- d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice;
- g) zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
- h) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;
- i) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- j) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- k) zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.

De asemenea, PUG cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

- a) evoluția în perspectivă a localității;
- b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în Planurile de Amenajare a Teritoriului Național, Zonal și Județean;
- d) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;
- f) stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;
- g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Prin Planul Urbanistic General și prezentul Regulament au fost stabilite:

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

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

*

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

La emiterea autorizațiilor de construire se va urmări respectarea tuturor prevederilor legale, a normelor și normativelor în vigoare referitoare la sănătatea populației, protecția mediului, protejarea monumentelor istorice.

Pentru locuințe și alte funcțiuni protejate se va solicita, prin certificatul de urbanism, după caz, un studiu de însorire prin care să se studieze impactul inserției construcțiilor asupra locuințelor de pe proprietățile învecinate și asigurarea condițiilor de însorire minimă a acestora, care este de 1,5 ore/zi la solstițiul de iarnă.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, pentru autorizarea lucrărilor de construcții la monumentele/siturile istorice clasate, aflate pe Lista Monumentelor Istorice, precum și pentru imobilele situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate, zone delimitate în cadrul PUG (planșa „Reglementări”), se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură, iar la emiterea autorizației de construire se va urmări respectarea prin proiect a condițiilor cuprinse în aviz.

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

Pentru lucrările de construcții în zonele cu regim de protecție specială, definite prin Legea nr. 73/2013, se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Ministerului Apărării Naționale. La emiterea autorizației de construire se va urmări respectarea prin proiect a condițiilor cuprinse în aviz.

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

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

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

- pentru comerț, servicii, turism și agrement: suprafața minimă a terenului să fie de 0,50 ha și terenul să fie adiacent intravilanului aprobat (sau proprietarii să își asume extinderea infrastructurii – rețele tehnico-edilitare, căi rutiere – până la teren);

Pentru alte funcțiuni (ex.: extindere infrastructură de transport, platforme industriale, cimitire, stații de alimentare cu benzină și alte amenajări aferente circulațiilor publice) – nu se impun dimensiuni minime ale terenului.

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

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

CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII

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

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

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

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

LEGISLAȚIE SPECIFICĂ DOMENIULUI AMENAJĂRII TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI

Prin documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism se înțelege: planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism, Regulamentul General de Urbanism și Regulamentele Locale de Urbanism, avizate și aprobate conform prezentei legi.

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

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

LEGISLAȚIE CONEXĂ DOMENIULUI AMENAJĂRII TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI

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

*

BAZA TOPOGRAFICĂ:

Cuprinde Suport topografic:

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

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

*

PREZENTUL REGULAMENT CONȚINE PRESCRIPTII CU CARACTER GENERAL (CAP. I), ȘI PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU ZONELE, SUBZONELE ȘI UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ (CAP. II).

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

- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR
Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri
- DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

- GENERALITĂȚI
- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
 - Art. 1. Utilizări permise
 - Art. 2. Utilizări permise cu condiționări
 - Art. 3. Utilizări interzise
- CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR
 - Art. 4. Caracteristici ale parcelelor construibile
 - Art. 5. Amplasarea construcțiilor față de aliniament
 - Art. 6. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
 - Art. 7. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă
 - Art. 8. Accese și circulații
 - Art. 9. Parcare/gararea autovehiculelor
 - Art. 10. Înălțimea maximă a construcțiilor
 - Art. 11. Aspectul exterior al construcțiilor
 - Art. 12. Condiții de echipare edilitară
 - Art. 13. Spații verzi și plantate
 - Art. 14. Împrejmuiri
- OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI
 - Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT_{max})
 - Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT_{max})

*

CAPITOLUL I – PRESCRIȚII GENERALE

INTRAREA ÎN LEGALITATE: Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire⁴.

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

Conform Legii nr. 350/2001, Art. 31¹, (3) – „În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară”.

○ REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

PREVEDERI PRIVIND AMENAJAREA DOMENIULUI PUBLIC

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

1. În comuna **Coteana, jud. Olt**, arterele de circulație nu sunt foarte numeroase sau clasificate complex (ca în orașe), dar pot fi identificate câteva tipuri principale de drumuri care asigură circulația:
 - Drumuri județene (artere principale) Acestea sunt cele mai importante pentru tranzit și legătura cu alte localități: **DJ 546** – principala arteră rutieră din zonă, care traversează sau trece pe lângă comună și face legătura cu alte localități (ex. Mărunței, Slatina)
 - Drumuri comunale: **DC 94** – drum comunal important în interiorul comunei, modernizat sau propus pentru modernizare și Alte drumuri comunale (fără denumiri standardizate public) care leagă satele aparținătoare între ele și de drumul județean
 - Rețeaua de străzi din sat (de exemplu: străzi cu denumiri locale sau ulițe)
2. aparține domeniului public al Județului artera DJ 546 Dăneasa – Drăgănești-Olt – Coteana - Slatina – Curtișoara – Teslui – Verguleasa, arteră ale cărei traseu și zone de protecție aparțin statului român și se află în gestiunea acestuia,

⁴Conform Art. 56¹ din Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicată.

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

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

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

1. Prevederi generale

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

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

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

2. Prevederi pentru zonele adiacente drumului național

2.1. Realizarea unui coridor de siguranță cu următoarele elemente:

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

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

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

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

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

3. Prevederi pentru drumurile comunale și locale

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

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

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

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

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

4.2. Amenajarea unor trasee pietonale tematice cu:

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

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

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

5. Prevederi pentru zona lacului și împrejurimi

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

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

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

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

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

6. Iluminat public și mobilier urban

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

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

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

7. Gestionarea spațiilor verzi

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

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

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

8. Accesibilitate și incluziune

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

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

9. Prevederi privind infrastructura tehnică

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

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

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

10. Reguli pentru publicitate stradală și identitate vizuală

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

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

11. Siguranță și monitorizare

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

La emiterea autorizației de construire se va urmări gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților agricole.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament (RLU).

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

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

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

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

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

Autorizarea executării lucrărilor de construire care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin Ordin al ministrului Culturii și Patrimoniului Național.

Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele naturale protejate, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul Direcției de Protecție a Mediului.

I.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

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

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

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al miniștrilor responsabili cu economia, protecția mediului, sănătatea, amenajarea teritoriului și urbanismul, apărarea națională și internele.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

I.2.4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor (Art. 14 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în **Anexa nr. 1** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată (**Anexa nr. 1** la prezentul Regulament Local de Urbanism aferent PUG).

În ceea ce privește compatibilitatea funcțiunilor, utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt stabilite, pe zone și subzone funcționale, respectiv UTR-uri, prin prezentul Regulament.

În situația în care, în cadrul zonelor funcționale există funcțiuni incompatibile cu funcțiunea propusă, este interzisă autorizarea lucrărilor de extindere (inclusiv supraetajare) a construcțiilor sau amenajărilor aferente funcțiunii incompatibile cu zona. Se pot autoriza doar lucrări de desființare sau lucrări de reparații/întreținere ale construcțiilor sau amenajărilor, cu condiția instituirii unor zone de protecție sau siguranță, după caz, în vederea protejării imobilelor învecinate, conform reglementărilor în vigoare.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită la nivelul fiecărei zone, subzone sau unități teritoriale de referință, potrivit prezentului Regulament.

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

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

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

o CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

I.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

La amplasarea și conformarea construcțiilor noi se va urmări respectarea normelor sanitare privind însorirea, iluminarea și ventilarea naturală a spațiilor interioare, dat fiind faptul că durata minimă de însorire cerută de norme este de 1,5 ore la solstițiul de iarnă pentru locuințe. Pentru alte categorii de construcții se vor respecta prescripțiile specifice.

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

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

În sensul prezentului Regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară

pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Zona destinată căilor de comunicație rutieră include carosabilul, acostamentele, șanturile/rigolele, trotuarele, pistele pentru biciclete, parcajele, stațiile pentru mijloacele de transport în comun, alte construcții aferente.

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

La autorizarea construcțiilor noi se vor respecta profilurile propuse de prezenta documentație, iar pe zonele cuprinse între profilul existent și cel propus, dacă profilul propus este mai mare decât profilul existent, nu se vor autoriza construcții/împrejmuiri.

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

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

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, 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.
- retragerea construcțiilor față de aliniament La intersecția dintre strazi trebuie să asigura vizibilitate, necesitatea studierii solutionarii intersecției și realiniere a parcelelor.

În toate situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-o documentație de urbanism aprobată conform legii.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

c) CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<i>PARCELĂRI/REPARCELARI P –P+2 NIVELURI- CONFORM PUZ</i>			
<i>front minim</i>	<i>Înșiruit</i>	<i>8 metri</i>	<i>POT maxim în zone exclusiv rezidențiale</i>
	<i>cuplat, izolat</i>	<i>12 metri</i>	
<i>suprafața minimă</i>	<i>Înșiruit</i>	<i>150 mp</i>	<i>cu P - P+2 niveluri =</i>

	<i>cuplat</i>	<i>200 mp</i>	<i>35%(L)</i>
	<i>izolat</i>	<i>250 mp</i>	
<i>raport între lățimea și adâncimea parcelei</i>	<i>cel puțin egal maxim 1/4</i>		

I.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

În mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri (ISU).

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

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

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

Pentru a se putea considera că o parcelă are acces carosabil, prin prezentul regulament se instituie obligativitatea asigurării unui acces carosabil cu o lățime minimă de 3,50 m, lățime care se majorează la 4,00 m în cazul în care destinația sau geometria imobilelor impune accesul utilajelor de stingere a incendiilor, în conformitate cu prevederile Normativului P118-99. Această condiție minimală trebuie îndeplinită și în cazul servitutei de trecere, cu excepția situației în care servitutea se instituie în favoarea mai multor parcele, caz în care accesul va fi conformat potrivit reglementărilor privind dimensionarea circulațiilor publice, printr-o documentație de urbanism.

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

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

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

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

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

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

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

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile primului alineat cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii, numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală/furnizorii de utilități a lucrărilor de extindere/realizare a rețelelor edilitare respective.

După realizarea rețelelor nu se vor mai autoriza niciun fel de construcții fără racordare la rețelele menționate.

Soluțiile individuale pot utiliza instalații de capacitate mică (inclusiv de preepurare, pentru canalizare).

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale și cu respectarea parametrilor stabiliți prin studiul de fezabilitate/proiectul tehnic aprobat.

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

Realizarea de rețele edilitare noi/extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

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

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

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

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

I.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

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

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 parcele, în vederea realizării de noi construcții. Realizarea parcelării și executarea construcțiilor (cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului) se face cu respectarea condițiilor impuse prin prezentul Regulament sau printr-o nouă documentație de urbanism aprobată conform legii: Plan Urbanistic Zonal.

Loturile pot fi considerate construibile numai dacă se întrunesc condițiile minimale stabilite pentru fiecare funcțiune.

Parcelile sunt construibile dacă au acces carosabil direct sau prin servitute la un drum public, dacă sunt echipate corespunzător (au asigurat accesul la rețelele publice de utilități: de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, la rețeaua de canalizare și la serviciile de salubritate sau prezintă soluții individuale provizorii corespunzătoare până la realizarea rețelelor) și dacă sunt întrunite condițiile de siguranță specifice zonelor de risc.

I.6.2 Înălțimea construcțiilor (Art. 31 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime stabilit pentru fiecare zonă prin prezentul Regulament, sau după caz, a înălțimii maxime admise și cu înscrierea în specificul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În cazul imobilelor de colț se admite un nivel suplimentar pe o lungime maximă de 15,00 m de la intersecție aliniamentelor, pentru asigurarea vizibilității în intersecții.

Înălțimea construcțiilor se calculează raportat la panta naturală a terenului.

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

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-o documentație de urbanism aprobată conform legii.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

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

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

Construcțiile noi pot avea acoperișuri cu pante specifice zonei (20°...45°) sau acoperișuri tip terasă. În zona de protecție a monumentelor istorice se admit acoperișuri cu pante mai mari, numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

La monumentele istorice și construcțiile din zona lor de protecție se vor utiliza finisaje tradiționale, cu materiale locale cu energie redusă (țiglă ceramică, tablă de cupru, tablă de cute, lemn (cherestea), etc.), cu respectarea avizului Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură.

I.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire emisă de consiliul județean sau de către primar, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **Anexei nr. 5** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate construcțiile noi, gararea/parcarea vehiculelor, inclusiv spațiile de manevră aferente se vor asigura în interiorul proprietății.

I.7.2 Spații verzi și plantate (Art. 34 din R.G.U.)

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **Anexei nr. 6** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

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

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

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor existente se vor realiza plantații de aliniament la o distanță minimă de 1,50 m față de poziția rețelelor edilitare.

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

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

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

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

- a) împrejmuiri opace, de protecție;
- b) împrejmuiri transparente.

În ambele situații, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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

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

Porțile se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii (prin glisare sau translare).

Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a suprafețelor circulațiilor publice carosabile și/sau pietonale cu elemente fixe sau mobile ale împrejuririlor. În cazul garajelor sau altor anexe cu uși rabatabile către circulațiile publice, acestea vor fi autorizate doar retras de la aliniament, cu o distanță care să asigure confortul și siguranța traficului auto și pietonal.

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

Construcțiile publice vor putea face excepție, ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

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

CAPITOLUL II – PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE-ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

• DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Diviziunea terenului în zone, subzone și UTR-uri s-a bazat pe criteriile care țin de localizare/reprezentativitate, omogenitate funcțională și coerență.

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

Zonele din teritoriul intravilan sunt împărțite în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), realizate conform planșelor de „Reglementări” și „Unități Teritoriale de Referință”.

Delimitarea unităților teritoriale de referință (UTR) este determinată de:

- Coerența funcțională a ariei definite – care se analizează în raport cu funcțiunea dominantă, funcțiunile existente (compatibile sau incompatibile cu funcțiunea dominantă) și în raport cu care o zonă este sau nu structurată;
- Coerența compozițională – care se referă la analiza densității și caracteristicilor regimului de construire (continuu sau discontinuu), regimului de înălțime, regimului de aliniere a volumelor construite (la stradă și față de limitele laterale și posterioară ale parcelelor), stării/vechimei fondului construit și valorii arhitecturale a acestuia, după caz, și în raport cu care o zonă este per ansamblu omogenă sau eterogenă;
- Situația în context – poziția în localitate, în raport cu: limita zonei centrale, limita zonei de protecție a elementelor de patrimoniu natural sau construit (clasate), alte zone cu regim diferit (zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a infrastructurii feroviare, a cuvetei lacurilor, a arealurilor naturale protejate, etc.) și în raport cu care UTR este sau nu grevat de diverse limitări (ale regimului de construire, de înălțime, etc.).

Din punctul de vedere al prezentului Regulament, servituțile și măsurile aferente au fost specificate și tratate în cadrul fiecărei zone funcționale.

REGLEMENTĂRI SPECIFICE ZONELOR CU PATRIMONIU CONSTRUIT - ZONE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE -

- A. ZONELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONELOR DE PROTECȚIE – ZRS05**
- B. ZONELE SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONELOR DE PROTECȚIE - ZRS05**
- C. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ - ZRS19**
- D. ZONE CU RISCURI NATURALE – (ZRS09, ZRS06)**
 - INUNDAȚII - **ZRS09**
 - ALUNECARE - **ZRS06** – NU ESTE PREZENTĂ ÎN TERITORIUL STUDIAT
- E. ARIE NATURALĂ DE INTERES COMUNITAR (NATURA 2000) - ZRS01**

*

A. ZONE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONELOR DE PROTECȚIE – ZRS05

Monumentele istorice sunt grupate pe patru categorii, în funcție de natura lor:

- I. Monumente de arheologie
- II. Monumente de arhitectură
- III. Monumente de for public
- IV. Monumente memoriale și funerare

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

- Categoria A - monumente de interes național
- Categoria B - monumente de interes local

- **GENERALITĂȚI**

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

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

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

În prezenta documentație, în planșa “Reglementări”, au fost delimitate zonele de protecție ale monumentelor istorice, în baza Listei Monumentelor Istorice, actualizată în 2015 și în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu

modificările și completările ulterioare, și în baza Studiului Istoric General, de fundamentare elaborat pentru actualizarea PUG.

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

Comuna Coteana este situată în partea centrală a județului Olt, în Câmpia Boianului, de-a lungul drumului județean DJ 546, Slatina-Drăgănești Olt, la o distanță de 19 km de Municipiul Slatina, 18 km față de Drăgănești, 68 km față de Craiova și 88 km față de Pitești.

Comuna Coteana se învecinează cu următoarele unități administrativ - teritoriale:

- la Nord și Nord-Est – comuna Brebeni;
- la Sud – comuna Mărunței;
- la Sud-Est – comuna Vâlcele;
- la Sud-Vest comunele Fălcoiu și Oșica de sus;
- la Vest – comuna Ipotești.

Modalitatea de acces în comuna Coteana este dinspre municipiul Slatina prin partea de Nord pe DJ 546 și dinspre Vest pe DJ 546D, dispre orașul Drăgănești din partea de Sud pe DJ 546 și la Est pe DC 92 se face legătura cu comuna Izvoarele. Rețeaua principală de drumuri din intravilan este structurată în cea mai mare parte pe DC 92 situat la Est față de drumul județean DJ 546, care străbate comuna de la Nord la Sud.

Comuna Coteana este situată în partea de sud a României, în cadrul județului Olt, în regiunea istorică Muntenia, pentru monumentele istorice situate în intravilan, conform Listei Monumentelor Istorice 2015, au fost delimitate zonele de protecție, în prezentul PUG, în planșa de „Reglementări”, conform Studiului Istoric General, de fundamentare pentru actualizarea Planului Urbanistic General:

POZ. LMI	COD LMI	DENUMIREA	LOCALITATEA AMPLASAMENT	DATARE
464	OT-II-m-B-08852	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	Sat Coteana, Com. Coteana	1845

Imobilele menționate în lista de mai sus sunt clasate ca monumente istorice în Lista Monumentelor Istorice LMI 2015. Pentru fiecare monument istoric s-a întocmit fișa monumentelor istorice, anexată la prezenta documentație.

1. Biserica ortodoxă cu hramul "**Adormirea Maicii Domnului**", din comuna Coteana, sat Coteana, județul Olt, Poz. **464**, Cod Monument **OT-II-m-B-08852**, a cărei piatră de temelie a fost pusă în anul 1845, a fost refăcută din zid între anii 1866-1868 și sfințită în 1868 prin contribuția lui Alessandri Hagi Georgi din Brebeni, a preoților și a locuitorilor comunei Coteana. Primele reparații s-au făcut în 1908. Ultima resfințire a Bisericii "Adormirea Maicii Domnului" a fost în data de 9 Septembrie 2012.

Imobilele delimitate topografic/cadastral, cuprinzând acele creații umane în cadrul natural care sunt mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural și/sau urbanistic sunt marcate cu **(A)** în planșa de *Reglementări*, la recomandarea *Studiului Istoric General*, de fundamentare a PUG-ului.

*

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

Se menționează utilizările interzise, fiind incompatibile cu statutul de zonă de protecție a unui monument istoric. Dintre acestea se menționează, în mod special, activitățile productive poluante, chiar și în cazul în care poluarea se înscrie în limitele admise, activitățile de depozitare, respectiv activitățile de gospodărie comunală, incluzând platformele de precolectare a deșeurilor, cimitirele, cu excepția celor existente în jurul bisericilor și care nu se vor mai extinde.

În ceea ce privește amenajarea spațiilor publice, incluzând spațiile verzi și de agrement, pietonalele, piețele, etc., pentru toate funcțiunile cuprinse în zonele de protecție a monumentelor istorice, tratarea lor va fi unitară, cu mobilier urban. De asemenea, și pentru construcțiile din zonele de protecție, se vor utiliza finisaje tradiționale (țiglă ceramică, tablă de cupru, tablă de cute, lemn (cherestea), etc.), finisaje din aceeași gamă și în aceeași paletă de culori, cu materiale de calitate și rezistente – lemn, metal, piatră-; realizarea lor se va face pe baza unor proiecte autorizate, cu respectarea avizului Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Județului Olt.

În vederea protejării, conservării și punerii în valoare a elementelor de patrimoniu și conservării specificului local, se propune păstrarea și se admite, după caz, revenirea la funcțiunea inițială, cu excepția situațiilor în care, prin prezentul Regulament, funcțiunea inițială este considerată incompatibilă cu funcțiunea zonei și se stabilesc următoarele măsuri:

- După avizarea și aprobarea Planului Urbanistic General se vor respecta întocmai prevederile legislației în vigoare care reglementează eliberarea autorizațiilor de construire. În cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora, va fi obligatoriu obținerea avizului Ministerului Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Olt.
- Evitarea densificărilor prin construirea în planul de la stradă.
- Încurajarea unor activități tradiționale.
- Se instituie interdicția amplasării mormintelor și a oricăror alte construcții subterane sau supraterane la o distanță mai mică de 5 m față de cel mai apropiat perete exterior al bisericilor monument istoric de pe teritoriul administrativ al comunei. Prin grija primăriei, după aprobarea Planului Urbanistic General, se va comunica instituirea interdicției mai sus tuturor parohiilor care dețin biserici monument istoric și Arhiepiscopiei Craiovei.
- Vor fi supuse avizării Ministerului Culturii lucrările edilitare, de construcții, rețele sau instalații care pot afecta, în orice fel, siturile arheologice înregistrate în Lista Monumentelor Istorice sau în Registrul Arheologic Național.
- În vederea păstrării acestor valori ale patrimoniului construit a fost definită o **zonă de protecție**, aceasta fiind delimitată pe limitele de parcele.
- Intervențiile asupra monumentelor istorice din zona de protecție sunt reglementate prin prevederile art. 23 din Legea nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice. În zona de protecție a monumentelor istorice, pentru autorizarea construcțiilor noi sau a intervențiilor la construcțiile existente se va solicita avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv al Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național Olt.

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

*

○ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 - Utilizări permise

Se pot autoriza lucrări de reparații, renovare/reabilitare și extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente – compatibile cu statutul de monumente istorice și/sau zonă de protecție a monumentelor istorice, unde este cazul, (situație în care proiectele vor fi obligatoriu avizate de Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Olt) – pentru funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism, și mică producție manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT) stabiliți prin prezenta documentație.

În cazul conversiilor funcționale se recomandă revenirea la destinațiile inițiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Olt.

Se admite păstrarea, dar se poate autoriza conversia locuințelor existente în perimetrul definit în alte funcțiuni premise sau permise cu condiționări, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Olt.

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

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

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

II. ACCENTE SUBTILE (UȘI, OBLOANE, TÂMPĂRIE)

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

III. ACOPERIȘURI PERMISE

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

La proiectarea construcțiilor noi se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Lucrările de construire, reconstruire, desființare sau schimbare de destinație în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentație, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcția de Cultură a Județului Olt) și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte instituții competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

Se pot autoriza, pentru funcțiunile incompatibile existente, numai lucrări de reparații curente, consolidări, etc., sau de conversie funcțională la funcțiuni permise sau permise cu condiționări, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Olt.

La proiectarea construcțiilor noi se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei și respectiv al zonei de protecție a monumentului istoric:

- construirea pe limita parcelei care se află în vecinătatea monumentelor istorice;
- activitățile poluante (de orice tip, inclusiv poluare fonică), activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;

- spații de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- platformele de precollectare a deșeurilor urbane;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor mari, cu o suprafață totală mai mare de 50 m²;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;
- Nu este permisă dezvoltarea funcțiunii incompatibile prin reconstruire sau extindere/supraetajare.
- Culori interzise (de evitat clar - Lucios, intens, artificial)
 - Roșu aprins
 - Galben intens / fosforescent
 - Verde electric / neon
 - Roz, Mov, turcoaz intens
 - Culori lucioase, metalizate

Combinatii aprobate frecvent (gata de folosit)

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

○ **CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

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

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

- a) front la stradă de minimum 15,00 m. Pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 18,00 m; (la construcții noi)
- b) suprafață minimă a parcelei de minimum 400,00 m². Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 600,00 m²; (la parcele rezultate din planul parcelar nou)
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor, cu excepția parcelelor care au suprafața sub 400,00, respectiv 600,00 m², și care, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu o parcelă învecinată conform condițiilor legii.

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru noua construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Se va pune în valoare conturul incintei.

Se admite retilizarea cu condiția menținerii prin amenajările exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior.

Pentru celelalte funcțiuni se recomandă:

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

- b) suprafață minimă a parcelei de minimum 300,00 m². Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 400,00 m²;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.3 Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor**, pct. **1.3.3 Amplasarea față de aliniament**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se va păstra regimul de aliniere existent;
- Instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6,00 m;
- Pentru celelalte funcțiuni propuse se vor respecta profilele stradale indicate în planșa „Reglementări”;
- La intersecții, construcțiile vor fi retrase astfel încât să se asigure vizibilitatea pentru siguranța circulației publice și pentru asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a monumentelor istorice; regula se aplică la toate intersecțiile la care nu s-a instituit prin prezentul PUG interdicția temporară de construire până la realizarea documentației de urbanism pentru modernizare, cu excepția monumentelor istorice.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.3 Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor**, pct. **1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra retragerile existente;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta separă zona centrală de zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care amplasarea noilor construcții va respecta o retragere minimă față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar numai puțin de 5,00 m;
- Distanța dintre clădirea unui lăcaș de cult și limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minimum 10,00 m;
- Instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare cu minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar numai puțin de 5,00 m;
- Pentru celelalte funcțiuni propuse se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar numai puțin de 3,00 m și posterioare de minimum 5,00 m;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent pe o lungime de maximum 15,00 m de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar numai puțin de 3,00 m;
- În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maximum 20,00 m de la aliniament;
- În cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate

din înălțime, dar numai puțin de 3,00 m. Retragera față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar numai puțin de 5,00 m;

- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar numai puțin de 3,00 m;
- Cuplarea la calcan este permisă numai între construcții de același tip (nu cuplarea unei construcții principale la o construcție anexă).

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.3 Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor**, pct. **1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra amplasamentele existente dacă din studiul istoric nu rezultă alte reglementări;
- Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoțirii, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor. Astfel, între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă se recomandă a se respecta o distanță egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar numai puțin de 3,50 m;
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Art. 8 - Accese și circulații

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

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Numărul și tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcțiuni;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- În cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,00 m, care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului, care va lăsa vizibil aspectul curții interioare.

Art. 9 - Parcarea/gararea autovehiculelor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**, cu următoarele completări:

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

Art. 10 - Înălțimea maxima a clădirilor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, pct. I.6.2 Înălțimea maximă a construcțiilor**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra înălțimile existente;
- În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric;
- În zonele construite compact se va menține linia cornișelor clădirilor, fiind posibilă autorizarea a maximum două niveluri suplimentare retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m și a tangentei la acesta la 45°;
- În intersecții se poate autoriza un nivel suplimentar în planul fațadelor pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor;
- Global, la nivelul zonei de protecție a monumentelor istorice, nu se va depăși un regim de înălțime de P+2E (P+2E+M în zona centrală), dar, în toate cazurile justificate, înălțimea clădirilor se va stabili în raport cu înălțimea monumentelor istorice în a căror zonă de protecție se propun;
- Construirea sau supraetajarea locuințelor din zona de protecție a monumentelor istorice se va face astfel încât să nu fie „alterată” perspectiva către monumentele istorice.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, pct. I.6.3 Aspectul exterior al clădirilor** – cu excepția monumentelor istorice, la care intervențiile se realizează doar pe baza studiilor istorice – cu următoarele completări:

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de prevederile legale în legătură cu autorizarea construcțiilor în zona de protecție a fiecărui monument;
- În cazul monumentelor istorice se interzice modificarea arhitecturii fațadei (inclusiv a tipului materialelor de finisaj existente) și schimbarea sistemului de acoperire;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor și statutului de zonă de protecție a unui monument istoric, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței

compoziționale a ansamblurilor urbane;

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



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

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

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

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

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**, cu următoarele completări:

- Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, vizibile din circulațiile publice;
- Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață de minimum 30% din suprafața totală a incintei;
- Spațiile libere de construcții și amenajări (circulații) vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 m²;
- Se vor inventaria și proteja arborii valoroși, care vor fi puși în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare;
- Se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimul necesar pentru circulație.

Art. 14 - Împrejuriri

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**, cu următoarele completări:

- În cazul funcțiunilor din categoria IS se recomandă separarea spre stradă a incintelor cu garduri vii sau cu garduri transparente cu înălțimea maximă de 1,50 m, cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- Spațiile comerciale și de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejurire, iar spațiile rezultate prin retragere pot fi delimitate cu borduri, gard viu sau cu plante decorative;
- Pentru alte funcțiuni, gardurile spre stradă se vor încadra în înălțimea medie a împrejuririlor învecinate fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la pct. **I.7.3. Împrejuriri**.
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor sau folosirea gresiei, faianței la finisarea împrejuririlor;
- Construcțiile publice vor putea face excepție, ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

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

- Conform funcțiunii dominante din zona de protecție a monumentelor istorice.

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

- Conform funcțiunii dominante din zona de protecție a monumentelor istorice.

*

B. ZONE SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONELOR DE PROTECȚIE

Comuna Coteana ocupă o poziție centrală în cadrul județului Olt, situată fiind în apropiere de cursul regularizat al râului Olt, teritoriul său, parte integrantă a Câmpiei Boianului, se găsește între Olt și cursul râului Iminog, ambele curgând spre sud, astfel încât aspectul predominant de câmpie alternează cu văi și terase puțin înalte.

Monumentelor Istorice, în secțiunea corespunzătoare județului Olt1, găsim înregistrat un singur astfel de monument, este vorba despre o biserică din secolul al XIX-lea. Nicăieri nu este menționat vreun sit arheologic la Coteana, iar localitatea lipsește pur și simplu din Repertoriul Arheologic Național.

464	OT-II-m-B-08852	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	sat COTEANA; comuna COTEANA	1845, ref. din zid în 1868
-----	-----------------	--------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Extras din Lista Monumentelor Istorice, cu monumentul de pe raza comunei Coteana.

În urma cercetării și analizării lucrărilor istorice anterior elaborate pentru teritoriul administrativ, precum și consultării populației în vederea cunoașterii memoriei locale, Mult mai aplicat în direcția celor studiate aici este următorul document oficial al statului român, Repertoriul Arheologic Național, unde comuna Coteana este înregistrată cu un sit arheologic.

Denumirea sitului arheologic: Situl arheologic de la Măgura Niculescu, de la Coteana, jud. Olt, Codul RAN al sitului arheologic: sit arheologic neînregistrat în RAN

Locația despre care discutăm aici se găsește la cca. 200 m nord de localitatea Coteana, pe partea dreaptă a drumului județean 546. Este vorba despre un "bot" de deal, situat lângă valea unui firicel de apă (pârâul Ciocârlia).

Vecinătatea drumului asfaltat face accesul la sit, deosebit de ușor. De asemenea, din drumul județean 546, pornește spre est un drum de tarla, actualmente asfaltat, care suprapune pârâul

1. Măsurile de conservare

1.1. Conservare preventivă

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

1.2. Conservare curativă

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

- Restaurarea structurii stratigrafice expuse, prin completări minore, reversibile, acolo unde este necesară stabilitatea.

2. Măsuri de restaurare și punere în valoare

2.1. Restaurare arhitecturală și arheologică

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

2.2. Amenajare și prezentare publică

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

3. Măsuri de cercetare și monitorizare

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

4. Măsuri privind menținerea exploatărilor agricole

4.1. Reguli pentru activitățile agricole

Zona de Protecție I:

- interdicția oricăror lucrări agricole mecanizate;
- permisă doar cosirea, întreținerea vegetației joase și activități neinvazive;
- fără excavații, arături, plantări, fertilizări profunde.

Zona de Protecție II (zonă tampon):

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

4.2. Măsuri de suport pentru fermieri

- Introducerea unor compensații financiare pentru restricțiile impuse (subvenții APIA, plăți compensatorii, programe culturale).
- Stabilirea unui calendar coordonat al lucrărilor agricole și arheologice, pentru a reduce interferențele.
- Crearea unui ghid de bune practici pentru agricultorii care lucrează în proximitatea sitului.

5. Măsuri de prezentare și dezvoltare turistică sustenabilă

5.1. Infrastructură de vizitare

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

5.2. Activități pentru public

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

5.3. Promovare regională

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

6. Administrare și planificare pe termen lung

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

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

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

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

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

CONDIȚII ȘI OBLIGATIVITĂȚI PRELUATE DIN STUDIUL ARHEOLOGIC

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

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

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

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

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

RECOMANDĂRI PRELUATE DIN STUDIUL ARHEOLOGIC

Privind siturile arheologice de pe teritoriul administrativ al UAT:

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

Pe terenurile cu potențial arheologic semnalat:

- se recomandă culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea de utilaje grele;
- se recomandă amenajarea de pășuni;
- se recomandă amplasarea de mijloace de semnalizare și punere în valoare a monumentului;
- se recomandă cercetarea arheologică;
- se recomandă interzicerea arăturilor mai adânci de 30 cm;
- se recomandă interzicerea oricăror activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;
- se recomandă ca toate lucrările care urmează să afecteze solul, să fie supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

- se recomandă ca, în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările să fie oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- se recomandă ca, în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, să fie solicitată descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora.

*

C. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ - ZRS19

Zone unde se intituie zona de protecție, conform art.11 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014 și a ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu referirea distanțelor minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației (de exemplu: cimitire, stații de epurare și activități productive agricole și industriale⁵), pentru care este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 1.524/2019, pentru autorizarea construcțiilor în aceste zone, conform avizului Direcției Sanitare Publice.

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

Se vor institui perimetrele de protecție la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu HGR 930/2005.

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

Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități). În cazul activităților industriale, se vor constitui perdele de protecție⁶ perimetrală pe lungimea limitelor de proprietate.

Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță și protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze,

⁵ conform Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014

⁶ conform Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014

linii de înaltă și medie tensiune, etc. numai condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-edilitar în cauză.

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

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

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

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

Este permisă construirea pavilioanelor pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

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

*

D. ZONE CU RISCURI NATURALE

Factori de risc natural, Inventarierea și delimitarea zonelor cu riscuri naturale sunt operațiuni deosebit de importante în cadrul P.U.G., rezultatele acestei analize influențează în mod constant evoluția unei localități. Datele au fost furnizate de primăria comunei privind posibilele fenomene naturale ce pot să pună în pericol zonele construite ale localității.

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

Cu toate acestea, există conform datelor obținute o serie de zone de risc, inclusiv cazuri istorice de inundații din scurgeri de pe versanți și bălțiri care au afectat terenuri agricole și zone locuite. Potențialele riscuri ce pot afecta comuna Coteana sunt: inundații, deșertificarea terenului, cutremure de pământ, incendii de pădure și pajiști comunale.

Riscuri generate de inundații – comuna Coteana este supusă riscurilor de inundații din cauza proximității față de râul Olt și afluenți precum Miloveanu, Ciocârlia, fenomenul fiind alimentat de precipitații abundente, topirea zăpezii și scurgeri de pe versanți, conform datelor din planurile de management al riscului la inundații și incidentelor istorice raportate.

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

Riscuri generate de alunecări de teren - Comuna Coteana nu prezintă potențial pentru alunecări de teren. Totuși, există terenuri cu potențial de alunecare, prăbușire sau eroziune situate în zonele cu pantă accentuată.

Riscuri generate de deșertificare – La nivelul județului Olt, 97.102 ha de terenuri agricole sunt afectate negativ într-o măsură mai mare sau mai mică de fenomene nefavorabile: eroziune, exces de umiditate, deflație, sărăturare. Printre cauzele care au dus la aceste fenomene se numără și tăierile masive de perdele de protecție efectuate după anul 1990, desființarea plantațiilor de pomi fructiferi din zonă.⁷ Conform *PATJ OLT – Faza I – Studiu de fundamentare – Mediu*, comuna Coteana se află pe lista arealelor în care se manifestă fenomene de secetă și pentru care Inspectoratul pentru Situații de Urgență Olt a elaborat măsuri de combatere a efectelor acestui hazard natural..

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

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

Conform acestei hărți comuna Coteana are aceleași valori ale coeficientului $T_c = 1,0$ s.

Judetul/ localitatea	Tip localitate	Zona seismică și coeficienți K_s conform Normativ P100/92						Perioada de colț T_c			I echiv. conf. anexa A
		A- 0.32	B- 0.25	C- 0.20	D- 0.16	E- 0.12	F- 0.08	0.7	1	1.5	
Cilieni	comuna				x					x	VIII
Carlogani	comuna				x					x	VIII
Colonesti	comuna				x					x	VIII
Corbu	comuna				x					x	VIII
Coteana	comuna				x					x	VIII
Crampoia	comuna				x					x	VIII
Curtisoara	comuna				x					x	VIII
Cungrea	comuna				x					x	VIII
Daneasa	comuna				x					x	VIII
Deveselu	comuna				x					x	VIII
Dobretu	comuna				x				x		VII
Dobrosloveni	comuna				x					x	VIII
Dobroteasa	comuna				x				x		VII
Dobrun	comuna				x					x	VIII
Draghicieni	comuna				x					x	VIII
Fagetelu	comuna				x				x		VII
Falcoiu	comuna				x					x	VIII

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

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

Harta de hazard la inundații constituie documentul pe care este reprezentată extinderea zonelor cu potențial inundabil din albiile majore ale râurilor (inclusiv adâncimi) pentru viituri al căror debit maxim este caracterizat de următoarele probabilități de depășire: 0,1% (probabilitate mică de depășire), 1% (probabilitate medie de depășire) și 10% (probabilitate mare de depășire).

⁷ Planul de Analiză și Acoperire a Riscurilor la nivelul Județului Olt.

⁸ Planul de Analiză și Acoperire a Riscurilor la nivelul Județului Olt.

Planul de analiză și acoperire a riscurilor elaborat în anul 2024 de ISU Olt evidențiază faptul că în perioada 1998-2023, pe teritoriul comunei Coteana s-au produs fenomene de inundații în anul 2005 și în anul 2014. Cu toate acestea, **sursele publice nu includ dovezi concrete că zonele construite din Coteana (locuințe sau alte clădiri) au fost inundate la scară semnificativă în acele perioade**, spre deosebire de alte localități din județ unde s-au raportat afectări ale gospodăriilor și infrastructurii.

Cu toate acestea, benzile de inundabilitate realizate de către ministerul apelor indică zone cu posibilitate mare de inundabilitate. De asemenea, se observă că cea mai mare concentrație se află pe râul Strehărești.⁹

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

*

E. ARIE NATURALĂ DE INTERES COMUNITAR (NATURA 2000) – ZRS01

1) **Situl Natura 2000 ROSPA0106 Valea Oltului Inferior** a fost încadrată ca arie de protecție specială avifaunistică prin Hotărârea de Guvern nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, modificată și completată prin Hotărârea de Guvern nr. 971/2011. Codul de identificare al ariei este **ROSPA0106**.

ROSPA0106 Valea Oltului Inferior conține integral situl de importanță comunitară ROSCI0166 Pădurea Reșca Hotărani și se suprapune parțial cu următoarele situri de importanță comunitară: ROSCI0266 Valea Oltețului, **ROSCI0376 Râul Olt între Mărunței și Turnu Măgurele** și ROSCI0354 Platforma Cotmeana. De asemenea situl ROSPA0106 Valea Oltului Inferior se suprapune cu următoarele arii naturale protejate: rezervația naturală IV.44. Pădurea Reșca, ariile de protecție specială avifaunistică: VI.22. Lacul Strejești, VI.23. Lacul Slatina, VI.24. Lacul Izbiceni și VI.25. Iris-Malu Roșu.

Situl are o suprafață de 52.786 ha, este localizat în sudul României și se întinde în lungul râului Olt din sudul municipiului Râmnicu Vâlcea până în dreptul localității Izbiceni. Din punct de vedere administrativ este localizat pe teritoriul județelor Vâlcea, Olt și Teleorman. Coteana este acoperită de situl Natura 2000 ROSPA0106 în procent de 7% din localitate.

Situl a fost declarat pentru conservarea a 13 specii de interes comunitar respectiv, lebăda de iarnă *Cygnus cygnus*, ferestrașul mic *Mergus albellus*, buhaiul de baltă *Botaurus stellaris*, stârcul pitic *Ixobrychus minutus*, egreta mare *Egretta alba*, barza albă *Ciconia ciconia*, eretele vânător *Circus cyaneus*, pasărea ogorului *Burhinus oedipnemus*, ciocântorsul *Recurvirostra avosetta*, bătaușul *Philomachus pugnax*, pescărușul mic *Larus minutus*, dumbrăveanca *Coracias garrulus* și sfrânciocul cu frunte neagră *Lanius minor*.

Între alte specii protejate prin anexa I a Directivei 2009/147/CE privind conservarea păsărilor sălbatice pentru care situl este important și care sunt amintite la capitolul importanța sitului din formularul standard al ariei naturale protejate, din Hotărârea de Guvern nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare, sunt cormoranul mic *Phalacrocorax pygmeus*, pelicanul creț *Pelecanus crispus* și rața roșie *Aythya nyroca*.

Adițional, situl ROSPA0106 Valea Oltului Inferior este important pentru un număr de 78 de specii de păsări cu migrație neregulată nementionate în anexa I a Directivei Consiliului 2009/147/EC.

⁹<https://rowater.ro/2022/09/30/hartile-de-hazard-si-risc-la-inundatii-hhri-reactualizate-elaborate-in-cadru-proiectului-ro-floods-au-fost-transmise-catre-comisia-europeana/>

Siturile de importanță comunitară (ROSCI0166) care se suprapun cu **ROSPA0106 Valea Oltului Inferior** sunt declarate pentru protecția a diferite tipuri de habitate cum ar fi păduri ripariene mixte cu *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Fraxinus excelsior* sau *angustifolia*, din lungul marilor râuri - *Ulmus minoris*, zăvoaie cu *Salix alba* și *Populus alba*, păduri dacice de stejar și carpen, a 3 specii de nevertebrate *Lucanus*

Lista ariilor naturale protejate de importanță comunitară:

1. Situl Natura 2000 **ROSCI0376 Râul Olt între Mărunței și Turnu Măgurele**, este situat în partea de sud a României, pe teritoriul județelor Olt – 58 % și Teleorman – 42%, în Regiunea biogeografică continentală. Din punct de vedere geologic, aria naturală protejată se află în unitatea structurală Câmpia Română, respectiv Câmpia Romanașilor și Câmpia Boianului. Suprafața este de 12.146 ha.

Conform Planului de Management Integrat pentru situl natura 2000 ROSCI0376 – Râul Olt între Mărunței și Turnu Măgurele, pe suprafața comunei Coteana există un procent de 1,26% din suprafața totală a localității și 0,47% din aria naturală protejată.

Evaluarea stării actuale de conservare a speciilor și tipurilor de habitate

1. Herpetofaună

- *Bombina bombina* – specie rezidentă reprezentată printr-un număr semnificativ de exemplare. Indivizi ai acestei specii au fost identificați pe suprafața **ROSCI0376 Râul Olt între Mărunței și Turnu Măgurele** în canalele de fugă ale râului Olt din zonele Coteana și Peretuș în zona Malu Roșu, Fărcașu de Jos etc. *Starea de conservare din punct de vedere al populației speciei – Favorabilă*. Calitatea habitatului speciei în aria naturală protejată – adecvată pentru supraviețuirea pe termen lung a speciei.
- *Emys orbicularis* - Indivizi ai speciei au fost identificați pe suprafața ariei protejate, în următoarele zone: Coteana, Cioroiu, Fălcoiu, Comani etc. *Starea de conservare din punct de vedere al populației speciei – Favorabilă*. Calitatea habitatului speciei în aria naturală protejată – adecvată pentru supraviețuirea pe termen lung a speciei.
- *Triturus cristatus* - Indivizi ai speciei au fost identificați pe suprafața ariei protejate, în zonele: Coteana, Cioroiu, Bălănești, Malul Roșu, Mărunței, Fărcașul de Jos etc. *Starea de conservare din punct de vedere al populației speciei – Favorabilă*.

2. Mamifere

- *Spermophilus citellus* - Specia a fost identificată pe suprafața ariei naturale protejate în următoarele zone: Coteana, Malul Roșu, Fărcașele etc. *Starea de conservare din punct de vedere al populației speciei – Favorabilă*. Calitatea habitatului speciei în aria naturală protejată – adecvată pentru supraviețuirea pe termen lung a speciei.

Direcțiile și măsurile de management incluse în planurile integrate de management pentru siturile pentru care există planuri de management, și anume **ROSCI0376 și ROSPA0106** sunt următoarele:

Tema de management 1 - Managementul biodiversității

Obiectiv general (OG1): Asigurarea conservării speciilor prioritare din sit în scopul menținerii stării de conservare favorabilă a speciilor (OS):

- OS1 – Asigurarea unor condiții optime de reproducere pe durata implementării planului de management în scopul realizării unei stări de conservare favorabile pentru speciile criteriu din sit;

- OS2 – Asigurarea unor condiții optime de hrănire pe durata implementării planului de management în scopul realizării unei stări de conservare favorabile pentru speciile criteriu din sit;
- OS3 – Reducerea deranjului speciilor de păsări prioritare din sit pe durata implementării planului de management.;
- OS4 – Reducerea la minim a mortalității directe cauzată de împușcarea accidentală, coliziunea cu liniile electrice și înecarea datorită plaselor de tip monofilament.

Tema de management 2 – Dezvoltare durabilă și comunitățile locale

Obiectiv general (OG2): Promovarea unei dezvoltări durabile a localităților aflate pe teritoriul sau în vecinătatea siturilor prin păstrarea activităților tradiționale sau stimularea activităților turistice. Obiective specifice (OS):

- OS5 – promovarea unor forme de vizitare și turism în concordanță cu obiectivele de conservare ale siturilor Natura 2000;
- OS6 – promovarea realizării și comercializării de produse tradiționale, etichetate cu sigla siturilor;
- OS7 – promovarea utilizării durabile a pajiștilor – pășuni și fânețe;
- OS8 – promovarea utilizării durabile a terenurilor forestiere.

Tema de management 3 – Informare, conștientizare și educație

Obiectiv general (OG3): Creșterea gradului de informare a publicului referitor la valorile naturale ale sitului și la activitățile cu impact negativ asupra acestora. Obiective specifice (OS):

- OS9 – susținerea și promovarea educației ecologice prin realizarea de activități educative pe tema conservării naturii;
- OS10 – îmbunătățirea atitudinii factorilor interesați prin informare și conștientizare cu privire la valorile naturale din interiorul siturilor Natura 2000.

Tema de management 4 – Administrarea și managementul efectiv al siturilor

Obiectiv general (OG4): asigurarea unui management eficient și adaptabil al siturilor prin susținerea unei structuri funcționale de management pe durata de aplicare a planului de management. Obiective specifice (OS):

- OS11 – îmbunătățirea logisticii necesare pentru exercitarea eficientă a atribuțiilor administratorului;
- OS12 – asigurarea integrității siturilor și a respectării planului de management prin controale periodice;
- OS13 – asigurarea finanțării și bugetului necesar pentru implementarea planului de management;
- OS14 – asigurarea unui nivel adecvat de pregătire a personalului implicat în gestionarea administrării siturilor;
- OS15 – realizarea raportărilor necesare către autoritățile competente din domeniul protecției mediului.

Măsurile prevăzute în planul de management au ca scop asigurarea unui statut favorabil și durabil de conservare pentru speciile și habitatele de interes comunitar prezente în ariile protejate și țin cont de condițiile economice, sociale și culturale ale comunităților locale ale zonei, prioritate având însă obiectivele de conservare ce au stat la baza desemnării ariilor protejate, respectiv habitatele și speciile de interes comunitar prezente și situri și rezervații.

Respectarea planului de management integrat și a regulamentului este obligatorie pentru administratorul ariilor naturale protejate, pentru autoritățile care reglementează activități pe teritoriul ariilor naturale protejate, precum și pentru persoanele fizice și juridice care dețin sau administrează terenuri și alte bunuri, respectiv care desfășoară activități în perimetrul și în vecinătatea ariei naturale protejate, în cazul de față ariile **ROSPA0106 Valea Oltului Inferior, ROSCI0376 Râul Olt între Mărunței și Turnu Măgurele**.

Protecția patrimoniului natural este exprimată, în teritoriul analizat prin implementarea Planului de management al ariilor respective. În zonele declarate situri Natura 2000, activitățile pot continua dacă sunt realizate după principiile dezvoltării durabile și nu afectează speciile și habitatele de interes comunitar.

Conform prevederilor *OUG 195/2005 privind protecția mediului*, cu modificările și completările ulterioare, art. 52 (1): „*Respectarea prevederilor din planurile de management și regulamentele ariilor naturale protejate, aprobate conform legislației specifice, este obligatorie*”.

Rețele de transport și distribuție gaze naturale și zone de protecție aferente – Comuna Coteana, județul Olt

Teritoriul administrativ al comunei este afectat de coridoare tehnice aferente infrastructurii energetice existente și propuse, inclusiv de proiecte de dezvoltare a rețelilor de transport gaze naturale de interes național. Amplasarea construcțiilor și realizarea investițiilor în aceste zone se vor efectua cu respectarea condițiilor impuse prin legislația specifică și prin avizele emise de administratorii rețelilor.

Zone de protecție și siguranță

Pentru conductele de transport și distribuție gaze naturale se vor respecta zonele de protecție și siguranță stabilite prin normele tehnice și legislația în vigoare, precum și condițiile specifice prevăzute în avizele de amplasament emise de operatorii de rețea.

Distanțele de siguranță se stabilesc în funcție de:

- categoria conductei;
- diametrul și presiunea de operare;
- categoria de importanță a construcțiilor;
- caracteristicile terenului și ale vecinătăților.

Orice intervenție în zona de protecție a conductelor se va realiza numai cu acordul și în condițiile stabilite de administratorul rețelei.

Obiective cu risc de accident major

În cazul existenței sau propunerii unor obiective care intră sub incidența prevederilor Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, se vor respecta toate condițiile referitoare la amplasare, zone de protecție, evaluarea riscurilor și măsurile de prevenire prevăzute de legislația aplicabilă.

Observație pentru PUG

Pentru **Coteana**, există argumente tehnice pentru menționarea în documentație a proiectului „**Conductă de transport gaze naturale Ghercești – Jitaru**”, deoarece comuna este nominalizată pe traseul investiției.

II.1. ZONELOR FUNCȚIONALE EXISTENTE ȘI PROPUSE

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

- ZF01** Zonă aflată permanent sub ape - **TH**
- ZF02** Fond forestier – **TF**
- ZF03** Terenuri agricole – **TA**
- ZF04** Unități agro-zootehnice – **AZ**
- ZF05** Echipare tehnico-edilitară (curent, apă, gaze, canalizare, petrol) - **TE**
- ZF06** Zonă căi de comunicație și transporturi - Rutiere, Feroviare, Navale, Aeriene – **C**
- ZF07** Zonă Centrală Funcțională **ZCF** și Zonă Centrală Reglementată **ZCR**
- ZF08** Zonă mixtă - Zone combinate și compatibile, ce au caracter complementar – **IS/L**
- ZF09** Zonă instituții publice – **IS**
- ZF10** Zonă comerț și servicii - Zone cu activități și servicii de comerț – **IS5**
- ZF11** Zonă locuințe și funcțiuni complementare – **L**
- ZF12** Zonă unități industriale și de depozitare - activități economice - **I**
- ZF13** Zonă gospodării comunale – **GC**
- ZF14** Zonă spații verzi, sport și agrement – **SP**
- ZF15** Zonă cu destinație specială – **TDS**
- ZF16** Zonă exploatare resurse naturale – **TERN**
- ZF17** Zonă terenuri neproductive – **TN**
- ZF18** Alte zone definite de specificul teritoriului – **ALT**

Prevederile regulamentului local de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia

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

○ GENERALITĂȚI

În Coteana, nu există zone naturale extinse aflate permanent sub ape (cum ar fi lacuri mari sau bălți permanente importante), deoarece localitatea este situată în zona de câmpie înaltă a Câmpia Română, doar **bălți mici sau zone cu exces de umiditate** și cele mai apropiate zone acvatice importante sunt în afara comunei

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

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

○ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

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

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente cursurilor de apă și în zona de protecție a acestora, funcțiunile compatibile pe terenurile agricole adiacente, cu condiția obținerii avizului Autorității Naționale "Apele Române" pentru utilizarea resursei de apă și/sau avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR).

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

Se pot autoriza, în zona de protecție a echipamentelor edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice, conform prevederilor HG. nr.101/1997, construcții și amenajări, cu condiția obținerii

avizelor conforme Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în baza unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată și cu respectarea Legii 10/1995, (aviz/acord de mediu).

Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei.

Se pot autoriza unități de alimentație publică (restaurante), cu condiția obținerii avizului Autorității Naționale "Apele Române".

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei și respectiv al zonei de protecție:

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

○ **CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice:

a)	Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă			
	Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
	Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50
b)	Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale			
	Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
	Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15
c)	Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare			
	Volumul brut al lacului de acumulare (mil. m ³)	0,1-1	1,1-50	peste 50
	Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15
d)	Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor			
	Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
	Lățimea zonei de protecție (m)			
	- spre cursul de apă	5	10	15
	- spre interiorul incintei	3	4	4
e)	Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite			
	Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	peste 5
	Lățimea zonei de protecție (m)			
	- Canal cu debitul instalat până la 10 m ³ /s	1	2	3
	- Canal cu debitul instalat de la 10 m ³ /s la			
	- Canal cu debitul instalat peste 50 m ³ /s	2	3	4
f)	Baraje și lucrări-anexe la baraje			
-	Înălțimea maximă a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
-	Lățimea zonei de protecție (m)			
-	Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
-	Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
-	Instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații 2 m în jurul hidrometrice acesteia			
-	Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acesteia			

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se va respecta regimul de avizare al Autorității Naționale "Apele Române".

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Construcțiile de pe aceeași parcelă se vor poziționa la distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre.

Art. 8 - Accese și circulații

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

La proiectarea noilor construcții, se vor asigura accesele carosabile și pietonale specifice fiecărei activități.

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

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor este permisă numai în afara circulațiilor publice. În zona funcțională a construcțiilor și amenajărilor, în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente zonei aflate permanent sub ape, pot fi amplasate parcaje în urma unui studiu de circulație, fără a se afecta siguranța și fluiditatea liberei curgeri a apei.

Suprafețele necesare pentru parcaje se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform **Anexei nr. 5** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată (în **Anexa III** la prezentul regulament).

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

În conformitate cu avizul Autorității Naționale "Apele Române".

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Pentru construcțiile noi se va ține cont de caracterul general al zonei și de caracteristicile clădirilor din zonă (volumetrie, arhitectură, materiale de construcție și finisaje), conform condițiilor de avizare a Autorității Naționale "Apele Române".

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în zonă.

Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu instalații de alimentare cu apă, instalații sanitare, instalații de alimentare cu energie electrică, potrivit funcțiunii fiecărei construcții. Soluțiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru străzile în curs de modernizare (racordare la rețelele edilitare) vor avea în vedere rezolvarea utilităților în sistem local până la echiparea cu rețele, precum și branșarea obligatorie a construcției, pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităților pe strada respectivă.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale din curți în rețeaua de canalizare.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea, de către proprietari, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, către circulațiile publice.

Spațiile libere de construcții sau amenajări vor fi înierbate.

Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață de minimum 20% din suprafața totală a parcelei.

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

Art. 14 - Împrejmuiri

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

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

○ OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

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

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

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

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

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

*

2. ZF02 - ZONĂ FOND FORESTIER - (TF)

○ GENERALITĂȚI

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

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

Defrișările forestiere din Câmpia Română, agravate și de extinderile agricole necontrolate (proces intensificate și finalizate după mijlocul secolului al XIX-lea), au determinat modificări semnificative ale rețelei hidrografice naturale. În prezent, teritoriul comunei Coteana are o suprafață forestieră destul de mică în comparație cu suprafața comunei, fiind o zonă în care predomină câmpia.

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

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

Reglementările fondului forestier din România sunt detaliate, în principal, în Codul Silvic (Legea 331/2004) și alte acte normative conexe, care stabilesc reguli privind administrarea, protecția și utilizarea fondului forestier național, indiferent dacă acesta este proprietate publică sau privată.

Terenurile cu destinație forestieră au următoarele categorii de folosință:

- a) terenuri cu păduri, *Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha și care îndeplinesc condiții de densitate și marime a arborilor.*
- b) terenuri în curs de regenerare;
- c) terenuri destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite a fi împădurite;
- d) terenuri care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solare, plantaje și culturi de plante-mamă;
- e) terenuri care servesc nevoilor de producție silvică: culturi de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
- f) terenuri cu folosințe specifice administrației silvice: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje;

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

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

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

o UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

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

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

- o Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:
 - a) necesare explorării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale, numai după elaborarea și avizarea, conform legislației în vigoare, a unui Plan Urbanistic Zonal;

- b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, numai după elaborarea și avizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), conform legislației în vigoare;
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, după elaborarea și avizarea, conform legislației în vigoare, a unui Plan Urbanistic Zonal (suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 mp);
- d) obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii";
- e) rețele de surse de apă potabilă și canalizare, rețele și sisteme de comunicații, precum și drumuri de interes public (judetean și local);
- f) repararea și întreținerea rețelelor de transport petrol, gaze naturale și energie electrică.

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

Art. 3 - Utilizări interzise

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

*

3. ZF03 - ZONĂ TERENURI AGRICOLE - (TA)

○ GENERALITĂȚI

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

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

- Zone unde se intuie zona de protecție, conform art.11 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014 și a ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu referirea distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației (de exemplu: cimitire, stații de epurare și activități productive agricole și industriale¹⁰), pentru care este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 1.524/2019, pentru autorizarea construcțiilor în aceste zone, conform avizului Direcției Sanitare Publice.

○ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ PE TEREN AGRICOL (DIN INTRAVILAN)

Pe terenurile agricole care sunt deja în intravilan se pot autoriza construcții, dar acestea trebuie să fie “specifice localității” și respectă reglementările urbanistice locale (prin regulamentul local de urbanism, RLU).

Prin autorizația de construire, terenurile „libere” pot fi scoase din circuitul agricol (temporar sau definitiv), în funcție de caz.

Art. 1 – Utilizări permise

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

- Activități productive agricole, fânețe, pășunat, pajiști, culturi agricole, pepiniere; unități/construcții ale exploatațiilor agricole; reparații, retehnologizări, lucrări de îmbunătățire funciare; căi de comunicație – rutiere, feroviare, drumuri de exploatare, accese pietonale și carosabile;
- Echipamente edilitare, rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații și alte lucrări de infrastructură, stații/antene de telecomunicații telefonie mobilă;

¹⁰ conform Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

- Zone sau construcții pentru prelucrare, ambalarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor rezultate din activitățile productive agricole;
- Stații de compost, birouri, servicii aferente unităților economice conexe activităților productive agricole;
- Funcțiuni administrative de cercetări;
- Activități, servicii de comerț pentru activități agricole (sere, pepiniere, plantații tehnologice și experimentale, activități productive și de depozitare conexe);
- Locuințe de serviciu sau unități de cazare temporară/permanentă pentru personalul care asigură munca și securitatea unităților;
- Anexe gospodărești de mici dimensiuni ale exploatațiilor agricole, cu suprafață maximă de 100 mp (adăposturi animale, spații depozitare recolte, spații menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, utilizate pe durata campaniilor agricole). În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent;
- Pentru protecția sănătății populației, protecția sănătății personalului și protecția mediului; se acordă atenție deosebită împrejurii și perdelelor de protecție.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări¹¹

- În desfășurarea activităților productive se vor lua toate măsurile tehnice împotriva poluării, iar extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă numai cu condiția de a nu crește gradul de poluare, cu respectarea condițiilor din avizul de mediu.
- Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ, elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.
- Protejarea zonelor adiacente, prin instituirea zonelor de protecție
- Ferme și unități zootehnice, cu obligativitatea realizării unui studiu de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, prin care se vor specifica și institui măsurile și zonele de protecție sanitară, în conformitate cu legislația în vigoare; cumulativ doar cu obținerea avizului conform al Agenției pentru Protecția Mediului.
- Lucrările de cercetare și de prospectare a terenurilor necesare exploatațiilor mai sus amintite, care necesită foraje sau alte lucrări de construire specifice, condiționat de obținerea avizului ANRM.
- Stații de epurare de tip modular (containerizate), cu respectarea distanțelor minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației - 50 m.
- Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajistilor. Prin excepție de la această regulă, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajistilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru:
 - a) amplasarea de construcții care deservească activități agricole;
 - b) rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructură necesare susținerii acestora;
 - c) înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local, în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exploatarea pentru cauze de utilitate publică, republicată;

¹¹ pentru terenurile agricole respective este necesar avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR); conform Articolul important este art. 92, care reglementează: scoaterea terenurilor agricole din circuitul agricol; introducerea în intravilan; condițiile și avizele MADR.

- d) amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) lucrări privind apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică, în condițiile Legii nr.33/1994, republicată;
- f) lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională, inițiate de autoritățile administrației publice locale.

Art. 3 - Utilizări interzise

- o Sunt interzise „definitiv orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiții” în această zonă
- o Autobazele serviciilor de salubritate;
- o Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. Sunt exceptate construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țigăiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă;
- o Depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, metalice, reziduuri, resturi menajere;
- o În cazul păstrării funcțiunii agricole existente, se interzice amplasarea locuințelor în zonă, cu excepția unor spații de cazare temporară sau locuințe de serviciu pentru angajați;
- o Unităților de învățământ și orice alte echipamente publice sau instituții de interes general, cu excepția cabinetelor medicale sau de prim-ajutor pentru angajați;
- o Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor.

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 m². cu o lățime minimă de 20,00 m.

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

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

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

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

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se interzice amplasarea construcțiilor pe limita parcelei către zone cu funcțiuni diferite de zona agricolă.
- Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

- Condițiile efective de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu condiția asigurării accesului utilajelor de stingere a incendiilor.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

- Distanța între construcții va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai mică de 6,00 m. Distanța se poate reduce la jumătate dacă fațadele nu au uși/ferestre.
- Se vor respecta condițiile de acces și de protecție împotriva incendiilor și normele tehnice specifice.

Art. 8 - Accese și circulații

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

Art. 9 – Parcarea/gararea autovehiculelor

- Staționarea vehiculelor în timpul lucrărilor de executare a construcțiilor, ca și în timpul exploatarea construcțiilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare parcelă având prevăzute în interior zone de circulație și zone de parcare.
- Spațiile destinate parcării/garării vehiculelor se vor dimensiona conform Anexei III la prezentul Regulament.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

- Pentru toate obiectivele propuse, înălțimea maximă va fi raportată la CUT 0,90 și la destinația spațiilor, cu H maximum de 8 m la cornișe.
- În zona de protecție a monumentelor istorice, se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor. Fațadele clădirilor vor fi simple și se vor armoniza cu restul zonei; toate fațadele vor fi tratate la același nivel cu fațada principală.
- Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță, ș.a.).

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice existente în zonă.
- Se va asigura preepurarea apelor uzate și evacuarea apelor pluviale la rețeaua publică de canalizare sau, până la asigurarea capacității rețelei publice, la un bazin de retenție propriu, în incinta proprietății.
- În zonele în care urmează a se asigura echiparea cu rețele, utilitățile se vor asigura în sistem local, iar, după realizare, construcțiile vor fi racordate pe cheltuiala proprietarilor.

- Se interzice deversarea apelor uzate și pluviale în cursurile de apă/bazinele de apă. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole, în conformitate cu normele și legislația în vigoare.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

- Înainte de începerea lucrărilor de construire sau amenajare a incintelor, se vor inventaria arborii valoroși, care vor fi păstrați pe parcursul lucrărilor, urmând a fi puși în valoare după finalizarea obiectivului.
- Suprafața minimă plantată a fiecărei incinte va reprezenta minimum 20% din suprafața incintei, dar, de principiu, toate zonele libere vor fi plantate cu arbori și arbuști, cu cel puțin un arbore la fiecare 100 m². Plantații de protecție vor fi dispuse pe toate laturile incintei.
- Se recomandă ca suprafețele impermeabilizate să fie reduse strict la circulațiile și suprafețele destinate parcajelor.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Art. 14 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2,20 m, sau cu un soclu de 0,60 m și vor fi dublate cu gard viu - se stabilește în D.T.A.C. sau printr-o documentație de urbanism, avizată și aprobată conform legii.
- În funcție de zonă și de specificul activității, se recomandă ca porțile de acces în incintă să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de intrarea lor în incintă, fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

o OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

Procent maxim de Ocupare a Terenului

$$(POT_{\max} - AC/S_{\text{teren}} \times 100), \quad POT_{\max} = 60\%$$

Coeficient maxim de Utilizare a Terenului :

$$(CUT_{\max} - ADC/S_{\text{teren}}), \quad CUT_{\max} = 0,90 \text{ (maxim P+1)}$$

*

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

○ GENERALITĂȚI

nu există, în general, complexe zootehnice mari industriale, Majoritatea activităților zootehnice se desfășoară în gospodării ale populației- creșterea animalelor și producție vegetală combinată cu zootehnie (neindustrializate sau semi-industriale) și în unele cazuri pot exista unde foste CAP-uri sau IAS-uri transformate în ferme private la marginea satului (extravilan sau zonă periferică)

Reglementari generale pentru Zona unităților economice (agro-zootehnice), care grupează activitățile agro-zootehnice și de depozitare, va respecta cu strictețe art. 11 cu referire la distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației.

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

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

În raza comunei unităților / Agenți economici / firme cu profil agricol / agro-zootehnic (piscicultura). - FIRMA AGROBOLBI FLORVER SRL, situata la cca 500mp fața de intravilanul existent.

Zone unde se intuie zona de protecție, conform art.11 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014 și a ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu referirea distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației (de exemplu: cimitire, stații de epurare și activități productive agricole și industriale¹²), pentru care este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 1.524/2019, pentru autorizarea construcțiilor în aceste zone, conform avizului Direcției Sanitare Publice.

Reglementările pentru zona unităților economice (agro-zootehnice) care grupează activitățile agro-zootehnice în general și conform prevederile legislației în vigoare sunt:

○ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

¹² conform Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014

- activități productive a unităților agro-zootehnice, Pentru Autorizarea construcțiilor în aceste zone va fi obligatoriu avizul Direcției Sanitare Publice - DSP-Olt;
- echipamente edilitare;
- prelucrarea, ambalarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor rezultate din activitățile agro-zootehnice;
- activități comerciale conexe funcțiunii administrative de cercetare, birouri conexe agro-zootehnice;
- servicii aferente unităților economice conexe activităților agro-zootehnice;
- activități, servicii de comerț pentru activități agro-zootehnice și de depozitare conexe agro-zootehnice;
- locuințe de serviciu sau unități de cazare temporară/permanentă pentru personalul care asigură munca și securitatea unităților;
- accese pietonale și carosabile necesare funcționării;
- perdele de protecție față de zona de locuire.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

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

Art. 3 - Utilizări interzise

- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice în afara spațiilor special amenajate, conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- În cazul păstrării funcțiunii agricole existente, se interzice amplasarea locuințelor în zonă, cu excepția unor spații de cazare temporară sau locuințe de serviciu pentru angajați.
- Unități de învățământ și orice alte echipamente publice sau instituții de interes general, cu excepția cabinetelor medicale sau de prim-ajutor pentru angajați.

o CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 m², cu o lățime minimă de 20,00 m.

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

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

- 10,00 m pe străzile de categoria a II-a

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

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

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se interzice amplasarea construcțiilor pe limita parcelei către zone cu funcțiuni diferite de zona agricolă.
- Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- Condițiile efective de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu condiția asigurării accesului utilajelor de stingere a incendiilor.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

- Distanța între construcții va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai mică de 6,00 m. Distanța se poate reduce la jumătate dacă fațadele nu au uși/ferestre.
- Se vor respecta condițiile de acces și de protecție împotriva incendiilor și normele tehnice specifice.

Art. 8 - Accese și circulații

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

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

- Staționarea vehiculelor în timpul lucrărilor de executare a construcțiilor, ca și în timpul exploatării construcțiilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare parcelă având prevăzute zone de circulație și zone de parcare.
- Spațiile destinate parcării/garării vehiculelor se vor dimensiona conform Anexei III la prezentul Regulament.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

- Pentru toate obiectivele propuse, înălțimea maximă va fi raportată la un CUT de 0,80 cu H maxim 8 m. În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Fațadele clădirilor vor fi simple și se vor armoniza cu restul zonei; toate fațadele vor fi tratate la același nivel cu fațada principală.
- Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisaje interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță ș.a.).

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare existente în zonă.

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

Art. 13 - Spații verzi și plantate

- Înainte de începerea lucrărilor de construire sau amenajare a incintelor, se vor inventaria arborii valoroși, care vor fi păstrați pe parcursul lucrărilor, urmând a fi puși în valoare după finalizarea obiectivului.
- Suprafața minimă plantată a fiecărei incinte va reprezenta minimum 20% din suprafața incintei, dar, de principiu, toate zonele libere vor fi plantate cu arbori și arbuști, cu cel puțin un arbore la fiecare 100 m². Plantații de protecție vor fi dispuse pe toate laturile incintei.
- Se recomandă ca suprafețele impermeabilizate să fie reduse strict la circulațiile și suprafețele destinate parcajelor.

Art. 14 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2,20 m, din care un soclu de 0,60 m și vor fi dublate cu gard viu, în cazul în care nu se stabilește altfel printr-o documentație de urbanism/ DTAC avizată și aprobată conform legii.
- În funcție de zonă și de specificul activității, se recomandă ca porțile de acces în incintă să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de intrarea lor în incintă, fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

o OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$$IA- (POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100), \quad POT_{max} = 40\%$$

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului :

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

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

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

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

○ GENERALITĂȚI

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

La nivelul comunei Coteana, echiparea edilitară este specifică unei localități rurale din Olt, cu un grad relativ bun de dezvoltare pentru utilitățile de bază, dar cu unele lipsuri (în special la gaze și canalizare completă).

În Comuna Există **sistem de alimentare centralizată cu apă cu surse din** foraje (puțuri de mare adâncime) și Distribuție este la rețea extinsă în majoritatea gospodăriilor pentru consum menajer și gospodăresc..

De asemenea, lucrări de canalizare în sistem unitar s-au executat parțial, în restul comunei fiind utilizat sistemul local (haznale), iar canalizarea pluvială este parțial rezolvată prin colectarea în șanțurile descoperite care mărginesc drumurile pe ambele părți.

Pentru încălzire se folosesc sisteme individuale (sobe cu combustibil solid), atât pentru locuințe cât și pentru celelalte funcțiuni. Instituțiile publice sunt dotate cu centrale termice pe combustibil solid.

Există alimentare cu gaze parțial în Comuna.

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

Pentru echipamentele publice, se aplică normele specifice de utilizare a terenurilor și de dimensionare a construcțiilor.

Orice intervenție asupra echipamentelor publice situate în zone protejate/zonă de protecție se va autoriza și executa în condițiile legii, numai cu avizul administratorului acestora și cu avizele stabilite prin legislația în vigoare.

➤ **Rețelele alimentare cu apă și canalizare existente și propuse trebuie să respecte normele specifice din domeniile conexe:**

- **NP 133** – Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- **SR 8591:1997** — „Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare”. Prevede reguli pentru amplasarea rețelelor edilitare (conducte, canalizări, etc.) în localități.
- **SR 1846-2:2007** — „Canalizări exterioare. Prescripții de proiectare. Partea 2: Determinarea debitelor de ape meteorice”. Prevede modul de dimensionare a rețelelor de canalizare pentru ape pluviale / meteorice.
- **STAS 4163-1/2** – Alimentări cu apă – rețele de distribuție și coduri tehnice aferente;
- **STAS 3051** – Sisteme de canalizare – prescripții de proiectare a canalelor exterioare;
- **STAS 8591-1/97** – Rețele edilitare subterane – condiții de amplasare;
- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;

- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar, în punctele de intersecții, la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

➤ **Rețelele electrice existente și propuse trebuie să respecte normele specifice din domeniile conexe a Rețelelelor electrice:**

- PE 101/85 + PE 101a/85 - *Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;*
- PE 104/93 - *Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;*
- PE 106/95 - *Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;*
- PE 107/89 - *Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;*
- PE 125/89 - *Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;*
- ILi - Ip 5 - *ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;*
- STAS 8591/1 - 91 - *Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;*
- ID 17 - 86 - *Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;*
- PE 122 - 82 - *Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;*
- PE 123 - 78 - *Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.*

○ **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Art. 1 – Utilizări permise

Se pot autoriza lucrări de realizare și întreținere/reparații la echipamente edilitare și construcțiile aferente acestora: puțuri de captare, captări din ape de suprafață, construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria de apă, stațiile de epurare, rețeaua de alimentare cu energie electrică, cu gaze, de telefonie, etc., clădiri și instalații pentru sistemele de alimentare (cu apă: stații de tratare, rezervoare înmagazinare, stații de pompare, rețeaua de alimentare cu apă, etc.; cu energie electrică: rețeaua de alimentare, rețeaua de iluminat public stradal, inclusiv în incinte și spațiile verzi, sisteme de iluminat decorativ pentru punerea în valoare a unor clădiri) și pentru sistemul de tratare și evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare, stație de epurare, etc.), construcții administrative și împrejurimi de protecție, după caz, etc.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

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

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

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

Se vor respecta normele specifice fiecărui tip de echipament. Zonele de protecție sanitară, conform Ordinului 536 din 1997 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, se vor include în suprafața de teren afectată obiectivului.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzice utilizarea parțială a terenului și construcțiilor echipamentelor edilitare pentru alte activități decât cele specifice funcțiunii.

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

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

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

o CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

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

Pentru clădirile administrative suprafața minimă a parcelei este de 400,00 m² și cu o deschidere minimă la stradă de 15,00 m.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

În cazul construcțiilor izolate, retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,00 m, dacă normele tehnice specifice de funcționare a echipamentului permit aceeași retragere cu cea a locuințelor sau cu alte funcțiuni din zona învecinată, cu condiția ca înălțimea construcției noi să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar, se va respecta condiția de retragere de minimum 6,00 m.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

În lipsa altor prevederi, construcția nouă se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

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

Dacă normele specifice nu prevăd altfel, construcțiile de pe aceeași parcelă vor respecta între ele o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt ferestre.

Art. 8 - Accese și circulații

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

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

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

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este P.

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

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul construcțiilor va exprima funcțiunea. Volumele vor fi simple și se vor armoniza cu specificul zonei. Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate unitar cu fațada principală.

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

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele publice.

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

Art. 13 - Spații verzi și plantate

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

Spațiile libere între construcții și aliniament, precum și cele dintre construcții și limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi plantate cu arbori, formând, după caz, o fâșie de protecție atât către circulația publică, cât și către parcelele învecinate (cel puțin un arbore la fiecare 100 m²).

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

Art. 14 - Împrejmuiri

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

Porțile de acces în incintă vor fi retrase față de aliniament și se vor deschide către interior, pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de intrarea lor în incintă, fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

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

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100)$$

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

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

$$(CUT_{max} - ADC/S_{teren})$$

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

*

○ GENERALITĂȚI

Zona căi de comunicație cuprinde toate suprafețele aferente căilor de comunicație **Rutieră, Feroviare, Navigabile, Aeriene**, existente în intravilanul localității, inclusiv garaje/parcaje publice, stații de transport în comun, gări, autogări, stații de alimentare carburanți, depozite și ateliere cu spații destinate serviciilor aferente circulației rutiere și zona căilor navigabile.

Zona căilor de comunicație nu cuprinde plantațiile de aliniament sau de protecție și fâșiile/pastilele verzi.

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

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

in Coteana, căile de comunicație și transporturile sunt specifice unei comune rurale din Olt, bazate în principal pe transport rutier, Drumuri județene **DJ 546** – principala arteră de circulație care asigură legătura cu Slatina și alte localități din zonă, Drumuri comunale **DC 94** leagă comuna de sate vecine și de rețeaua județeană și Străzi locale, rețea de străzi în interiorul satului

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

○ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

– Se pot autoriza – cu avizul administratorului căilor de comunicație respective – realizarea și întreținerea de căi de comunicație și pietonale de toate categoriile prevăzute în prezenta documentație, de rețele tehnico-edilitare și de siguranță a circulației, precum și de lucrări de artă și amenajări pentru oprirea și staționarea mijloacelor de transport pentru călători și transportul de mărfuri, ca și serviciile aferente, inclusiv stațiile pentru călători.

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

Răul Olt Nu Este considerat Un Râu Navigabil Pentru Transport Comercial

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

- Se pot autoriza – cu avizul administratorului căilor de comunicație respective – construcții și amenajări pentru staționarea, alimentarea și întreținerea mijloacelor de transport legate de transportul de călători și transportul de mărfuri, ca și serviciile aferente, inclusiv stațiile pentru călători, în baza unor studii de specialitate și documentații de urbanism aprobate conform legii.

- Pot fi autorizate construcții provizorii numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor (până la data începerii lucrărilor de execuție/modernizare a căilor de comunicație de către autoritatea locală).

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

a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;

c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;

d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țigăi, abur), de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;

e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;

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

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin zonă fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

Art. 3 - Utilizări interzise

Sunt interzise orice construcții de natură a îngreuna sau pune în pericol traficul de persoane și/sau mărfuri, de a obtura vizibilitatea în curbe sau intersecții, precum și vizibilitatea indicatoarelor.

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

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrazii și a dotarilor aferente;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - panouri de reclamă publicitară;
 - zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor;
 - realizarea spațiilor de parcare.
- **CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Suprafața minimă a unei parcele construibile pentru construcțiile de birouri aferente funcțiunii este de 400,00 m², cu deschiderea la stradă de minim 15,00 m.

Pentru construcțiile de gări, autogări, stații de alimentare cu carburant, etc., caracteristicile se stabilesc conform studiilor de specialitate.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Pentru construcțiile de stații de călători și birouri, stații de alimentare cu carburanți și de întreținere, etc., se vor asigura retrageri minime de 8,00 m pe străzi de categoria a III-a și 10,00 m pe străzi de categoria a II-a.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile vor fi dispuse izolat pe parcelă.

Distanța față de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Distanța minimă între construcții va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m, sau conform normelor tehnice în vigoare. Această distanță se poate reduce la jumătate dacă fațadele nu au accese sau ferestre. ***Se vor respecta condițiile de protecție la incendii.***

Art. 8 - Accese și circulații

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

Art. 9 – Parcarea/gararea autovehiculelor

Staționarea pentru accesul în incintă se va rezerva în afara circulației publice. Porțile de acces se vor retrage către interiorul parcelei.

Pentru autogări, se vor asigura spații de staționare pentru cel puțin 1 autocar și 3 microbuze, precum și locuri de parcare pentru călători și angajați, în funcție de capacitatea construcțiilor de birouri/servicii aferente transportului în comun.

Stațiile de alimentare cu carburanți vor fi prevăzute cu locuri de oprire și parcare pentru clienți și personal, în funcție de tipul și capacitatea stației.

Pentru alte tipuri de construcții se vor proiecta și realiza parcaje potrivit normelor în vigoare.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este P (pentru construcții specifice, precum stațiile de transport în comun). În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu zona și vecinătățile.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate unitar cu fațada principală.

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

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Construcțiile vor fi racordate la rețelele de apă-canal, alimentare cu energie electrică, și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor pluviale.

Până la realizarea rețelelor, utilitățile se vor asigura în sistem local, urmând ca după realizarea acestora, racordarea să se facă pe cheltuiala proprietarului/administratorului terenului și construcțiilor.

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

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Suprafețele libere de construcții și amenajări din incintă și suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate și amenajate cu un arbore la fiecare 100 m².

Art. 14 - Împrejmuiri

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

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

o OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$$CR = (POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100), \quad POT_{max} = 50\%$$

CN - (Căi Navigabile)

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

$$CR = (CUT_{max} - ADC/S_{teren}), \quad CUT_{max} = 0,50$$

CN-(Căi Navigabile)

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

*

7. ZF07 - ZONĂ CENTRALĂ - (ZCF)

Zona centrală este delimitată și reglementată, în prezenta documentație, ca perimetru al nucleului reprezentativ al comunei și al altor zone cu funcțiuni complexe, în raport cu care autorizarea construcțiilor presupune reguli suplimentare față de restul zonelor funcționale, în scopul atingerii obiectivelor de dezvoltare specifice acestor areale.

Zona centrală este situată în satul reședința de comuna sat Ghididci reprezintă o Suprafața de 8,85 Ha de-a lungul, DC92 - Str. COMUNALA delimitată pe limite de proprietăți.

Zona centrală are profil de zonă cu funcțiuni mixte - compatibile, instituții, servicii generale și comerciale și echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe, zona de locuințe și funcțiuni complementare, sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații, servicii sociale, colective și personale, spații sociale și medicale, parcaje auto, spații libere pietonale - spații verzi amenajate, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.

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

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

În vederea conservării specificului local, se propune păstrarea și se admite, după caz, revenirea la funcțiunea inițială, cu excepția situațiilor în care, prin prezentul regulament, funcțiunea inițială este considerată incompatibilă cu funcțiunea zonei.

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

În ceea ce privește amenajarea spațiilor publice, incluzând spațiile verzi și de agrement, pietonalele, piețele, etc., pentru toate funcțiunile cuprinse în zona centrală, tratarea va fi unitară, cu mobilier urban și finisaje din aceeași gamă și în aceeași paletă de culori, cu materiale de calitate și rezistente (lemn, metal, piatră), pe baza unor proiecte autorizate.

În zona centrală, procentul de ocupare al terenului poate să ajungă până la 50% din suprafața totală, cu condiția ca locuința/locuințele să respecte prevederile privind suprafețele și dotările minimale stabilite prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și condițiile privind protejarea mediului și sănătatea populației. În cazul depășirii suprafeței de 100 m² aferente funcțiunilor publice, autorizarea se va face în baza unui PUZ, elaborat și aprobat în condițiile legii.

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

- **ZONA CENTRALĂ**
- **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Art. 1 - Utilizări permise

Se pot autoriza lucrări de reparații, renovare/reabilitare și extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente – compatibile cu statutul de **zonă centrală** a localității și de monumente istorice și/sau zonă de protecție a monumentelor istorice, unde este cazul, (situație în care proiectele vor fi obligatoriu avizate de Ministerul Culturii prin Direcția pentru Cultură a Județului) – pentru funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism și mică producție manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT) stabiliți prin prezenta documentație.

În cazul conversiilor funcționale, se recomandă revenirea la destinațiile inițiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Județului.

Se admite păstrarea, dar se poate autoriza conversia locuințelor existente în perimetrul definit al **zonei centrale** în alte funcțiuni premise sau permise cu condiționări.

La proiectarea construcțiilor noi, se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Lucrările de construire, reconstruire, desființare sau schimbare de destinație, în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentație, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcția de Cultură a Județului) și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte instituții competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.

Funcțiunile **recomandate** sunt de tip **IS** și complementare:

- Instituții administrative, unități sanitare, instituții de învățământ, de cultură (inclusiv spații expoziționale, târguri, cu condiția ca suprafața utilă/construită a acestora să nu depășească 400 m²). Pentru suprafețe mai mari, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje și spații verzi aferente funcțiunii) se vor studia printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii.
- Servicii compatibile cu caracterul zonei – nu sunt permise cele de tip service auto (inclusiv spălătorii auto) și cele poluante, chiar și în situația în care poluarea (de orice tip, inclusiv fonică) se înscrie în limitele admise de lege. Pentru suprafețe construite mai mari de 400 m², amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje și spații verzi aferente funcțiunii) se vor studia printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii.
- Lăcașuri de cult, cu condiția respectării unei distanțe minime de 100 m față de

unitățile care comercializează băuturi alcoolice. Pentru suprafețe construite mai mari de 600 m², amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje și spații verzi aferente funcțiunii) se vor studia printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii.

- Comerț cu amănuntul – nu sunt permise unitățile comerciale de tip hipermarket; nu sunt permise unitățile care comercializează materiale de construcții; pentru unitățile cu suprafața construită mai mare de 400 m² utilizarea terenului, amplasarea și conformarea construcțiilor (inclusiv parcări/garaje și spații verzi aferente funcțiunii) se va reglementa printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii.
- Unități de alimentație publică, turism și agrement, săli de sport. Unitățile de alimentație publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum se vor autoriza numai la o distanță de minimum 100 m de instituțiile publice și lăcașele de cult.
- Sedii ale unor asociații/organizații profesionale, politice, etc.
- Parcaje subterane și la sol, cu condiția studierii printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii, pentru suprafețe mai mari de 300 m²
- Amenajări ale spațiilor libere – pietonale, terase, spații verzi și plantate.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ, elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

La proiectarea construcțiilor noi, se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice fel de funcțiuni incompatibile cu statutul zonei și, respectiv al zonei de protecție a monumentului istoric:

- activitățile poluante (de orice tip, inclusiv poluare fonică), activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;
- spații de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- platformele de pre colectare a deșeurilor urbane;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor mari, cu o suprafață totală mai mare de 50 m²;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

Pentru funcțiunile incompatibile existente în perimetrul ZC se vor autoriza numai lucrări de reparații curente, consolidări, etc., sau de conversie funcțională la funcțiuni permise sau permise cu condiționări. Nu este permisă dezvoltarea funcțiunii incompatibile prin reconstruire sau extindere/supraetajare.

o CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

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

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

- a) front la stradă de minimum 15,00 m. Pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 18,00 m;
- b) suprafață minimă a parcelei de minimum 400,00 m². Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 600,00 m²;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor, cu excepția parcelelor care au suprafața sub 400,00, respectiv 600,00 m², și care, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu o parcelă învecinată.

Pentru celelalte funcțiuni se recomandă:

- a) front la stradă de minimum 12,00 m. Pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 15,00;
- b) suprafață minimă a parcelei de minimum 300,00 m². Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 400,00 m²;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.3 Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor**, pct. **I.3.3 Amplasarea față de aliniament**, cu următoarele completări:

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

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

Pentru celelalte funcțiuni propuse se vor respecta profilele stradale indicate în planșa *Reglementări*.

La intersecții, construcțiile vor fi retrase astfel încât să se asigure vizibilitatea pentru siguranța circulației publice; regula se aplică la toate intersecțiile la care nu s-a instituit, prin prezentul PUG, interdicția temporară de construire până la realizarea documentației de urbanism pentru modernizare, cu excepția monumentelor istorice.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.3 Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor**, pct. **1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei**, cu următoarele completări:

În cazul monumentelor istorice se vor păstra retragerile existente;

Instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare cu minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Pentru celelalte funcțiuni propuse se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m și posterioare de min 5,00 m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta separă zona centrală de zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care amplasarea noilor construcții va respecta o retragere minimă față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 m. Distanța dintre clădirea unui lăcaș de cult și limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minimum 10,00 m.

Cuplarea la calcan este permisă numai între construcții de același tip (nu cuplarea unei construcții principale la o construcție anexă).

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.3 Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor**, pct. 1.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei, cu următoarele completări:

În cazul monumentelor istorice se vor păstra amplasamentele existente;

Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoțirii, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor. Astfel, între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă se recomandă a se respecta o distanță egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,50 m.

În cazul în care nici una dintre construcțiile amplasate pe aceeași parcelă nu are o funcțiune pentru care există reglementări privind asigurarea condițiilor de însoțire, distanța dintre construcții poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Art. 8 - Accese și circulații

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

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, direct dintr-o circulație publică.

Numărul și tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcțiuni.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Art. 9 - Parcare/gararea autovehiculelor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**, cu următoarele completări:

Parcare/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulațiilor publice, cu excepția loturilor ce găzduiesc monumente istorice.

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

În situația în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori conform Anexei 5, se va demonstra realizarea unui parcaj ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250,00 m de amplasament.¹³

Art. 10 - Înălțimea maxima a clădirilor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**, pct. 1.6.2 Înălțimea maximă a construcțiilor, cu următoarele completări:

În cazul monumentelor istorice, se vor păstra înălțimile existente.

¹³ Anexa nr. 5 a RGU, aprobat cu HG nr. 525/1996

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

În zonele construite compact se va menține linia cornișelor clădirilor, fiind posibilă autorizarea a maximum două niveluri suplimentare retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m și a tangentei la acesta la 45°.

În intersecții se poate autoriza un nivel suplimentar în planul fațadelor pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor.

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

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**, pct. **I.6.3 Aspectul exterior al clădirilor** – cu excepția monumentelor istorice, la care intervențiile se realizează doar pe baza studiilor istorice – cu următoarele completări:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor și statutului de zonă centrală a comunei, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.

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

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

Firmele și reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația – auto și pietonală) cât și al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului.

Acoperișurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

Pavimentul curților va fi cu cel puțin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

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

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a aparatelor de aer condiționat pe clădirile monument istoric; pentru celelalte imobile se va evita amplasarea lor în locuri vizibile, pe fațadele principale ale construcțiilor.

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

Pentru instituțiile și serviciile publice, se vor asigura surse suplimentare independente de energie electrică și apă; pentru spitale vor fi asigurate două surse suplimentare de energie electrică.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**, cu următoarele completări:

Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, vizibile din circulațiile publice.

Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață de minimum 30% din suprafața totală a incintei.

Spațiile libere de construcții și amenajări(circulații) vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 m².

Se vor inventaria și proteja arborii valoroși, care vor fi puși în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare.

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

Art. 14 - Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**, cu următoarele completări:

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

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

Pentru alte funcțiuni, gardurile spre stradă se vor încadra în înălțimea medie a împrejmuirilor învecinate fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la pct. I.7.3. Împrejmuiri.

• OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

$$(POT_{\max} - AC/S_{\text{teren}} \times 100), \quad POT_{\max} = 40\%$$

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

$$(CUT_{\max} - ADC/S_{\text{teren}}), \quad CUT_{\max} = 1,2$$

*

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

Este permisă întocmirea unei documentații de urbanism (PUZ) pentru modificarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin reglementări aprobate prin prezentul PUG o singură dată, documentație ce va putea depăși regimul de construire aprobat inițial cu cel mult 20%.

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

- documentația de urbanism (PUZ) va fi elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării noii funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.
- posibilitate construire unui mansarda (cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent) peste cele 3 niveluri (P+2E), în cazul ocupării procent mai mic (POT) de 40%.

*

8. ZF08 - ZONĂ MIXTĂ - (IS/L)

○ GENERALITĂȚI

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTĂ - Zone combinate și compatibile, cuprinzând servicii generale și comerciale, dotări publice și zona de locuințe și funcțiuni complementare.

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

Zona mixtă se compune din zona de locuit și zona de servicii generale și comerciale, dotări publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe, cu maxim P+2 niveluri, cu respectarea caracteristicilor arhitecturii existente și a relațiilor funcționale din zonă. Cu acceptul/acordul vecinilor, desființarea/demolarea și reconstrucția sunt permise doar cu respectarea prezentului RLU aferent PUG.

În vederea conservării specificului local se propune păstrarea și se admite, după caz, revenirea la funcțiunea inițială, cu excepția situațiilor în care, prin prezentul regulament, funcțiunea inițială este considerată incompatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei.

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

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

Lucrările de construire, reconstruire, desființare sau schimbare de destinație în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentație, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcția de Cultură a Județului) și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte instituții competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

Se pot autoriza pentru funcțiunile incompatibile existente, numai lucrări de reparații curente, consolidări etc., sau de conversie funcțională la funcțiuni permise sau permise cu condiționări, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură.

○ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Se pot autoriza servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, alimentație publică, spații de cazare, spații de recreere), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Se pot autoriza extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație pentru construcțiile existente, compatibile cu statutul de **zonă centrală** a localității și zonă de protecție a monumentelor istorice, pentru funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism și mică producție manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor

maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT). Se admite construirea de obiective noi și renovarea/reabilitarea construcțiilor existente.

Se pot autoriza conversii funcționale potrivit destinațiilor inițiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Județului.

Se admite păstrarea dar se poate admite și conversia locuințelor existente în perimetrul definit al **zonei centrale** a Comunei în alte funcțiuni premise sau permise cu condiționări.

La proiectarea construcțiilor noi se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Se admite amplasarea unor structuri de dimensiuni mici, confecționate din lemn sau metal, de tip adăpost pentru animale de companie (câini, pisici).

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Lucrările de construire, reconstruire, desființare sau schimbare de destinație în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentație, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcția de Cultură a Județului) și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte instituții competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.

Se pot autoriza unități de alimentație publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum numai la o distanță de minimum 100 m de instituțiile publice și lăcașele de cult.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

Este permisă amplasarea unor construcții cu caracter provizoriu pentru obiective cu scopul de prestări servicii, pregătirea personalului calificat sau pentru organizarea de evenimente. În acest ultim caz, durata pentru care construcția se va menține pe teren se va stabili de către autoritatea publică la solicitarea acordului, dar nu mai mult de 30 zile calendaristice.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei și respectiv al zonei de protecție a monumentului istoric:

- activitățile poluante, activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;
- spații de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- platformele descoperite de colectare a deșeurilor urbane;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor.
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

o CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Divizarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiția respectării prevederilor legale.

Parcellele existente sunt construibile numai dacă, pentru fiecare lot în parte, se respectă cumulativ următoarele condiții:

- d) front la stradă de minimum 12 m. Pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 15 m;
- e) suprafață minimă a parcelei de minimum 300 m². Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 500 m²;
- f) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor, cu excepția parcelelor care au suprafața sub 300 sau 500 m² (după caz), și care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu o parcelă învecinată.

Pentru operațiunile de divizare sau reparcelare, se interzice realizarea de noi loturi cu adâncime mai mică sau egală cu deschiderea la stradă, dacă acestea se află în interiorul insulei urbane.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se va respecta regimul de aliniere a construcțiilor și împrejmuirilor, conform profilurilor stradale stabilite pentru fiecare secțiune (fiecare categorie de stradă), profiluri indicate în planșa Reglementări.

În cazul monumentelor istorice se va păstra obligatoriu alinierea existentă a construcțiilor.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se menține regimul de construire actual, izolat pe parcelă.

În cazul în care una din limitele laterale ale proprietății se află calcanul unei construcții învecinate, se recomandă ca noua construcție să se alipească la calcanul existent, cu acordul vecinului, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua construcție se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.

Se recomandă ca față de limita posterioară a parcelei construcțiile să fie retrase cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Dacă una din limitele parcelei separă parcela de o funcțiune publică existentă sau propusă sau de o biserică se interzice construirea pe limita parcelei, iar retragerea față de această limită va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Pentru subzona **IS 3**, distanța dintre clădirea unei biserici și limitele parcelei (laterale și posterioară) este de minimum 10,00 m.

În toate cazurilor distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite de art. 2.6.2./P118/1-2025 construcțiile vor asigura accesul autospecialelor de intervenție și pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Construcțiile de pe aceeași parcelă se vor poziționa la distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă accese sau ferestre.

Art. 8 - Accese și circulații

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

La proiectarea noilor construcții se vor asigura accesele carosabile și pietonale specifice fiecărei activități.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Art. 9 – Parcarea/gararea autovehiculelor

Nu se admite parcarea autovehiculelor în curtea construcției monument istoric sau în fața acesteia.

În celelalte situații, staționarea vehiculelor este permisă numai în afara circulațiilor publice.

Suprafețele necesare pentru parcaje se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției conform **Anexei nr. 5** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată (în **Anexa III** la prezentul regulament).

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis, exprimat în număr de niveluri este P+2E.

Pentru subzona cu funcțiuni mixte regimul de înălțime maxim este P+2E+M.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Pentru subzonele cu funcțiuni mixte (din zona monumentelor istorice), regimul de înălțime maxim este P+2E.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona de protecție a monumentelor istorice se va putea realiza numai în condițiile legii, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Județului.

Pentru celelalte construcții și pentru construcțiile noi se va ține cont de caracterul general al zonei și de caracteristicile clădirilor din zonă (volumetrie, arhitectură, materiale de construcție și finisaje).

În cazul construcțiilor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Se interzic: finisajele exterioare de tip placaje (ceramice) sau învelitori lucioase, materiale plastice, alte materiale incompatibile cu caracterul zonei și utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Firmele și reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația – auto și pietonală) cât și al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului.

Acoperișurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

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

Pavajul curților va fi cu cel puțin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în zonă. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu instalații de alimentare cu apă, instalații sanitare, instalații de alimentare cu energie electrică, potrivit funcțiunii fiecărei construcții. Soluțiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru străzile în curs de modernizare (racordare la rețelele edilitare) vor avea în vedere rezolvarea utilităților în sistem local până la echiparea cu rețele, ca și branșarea obligatorie a construcției, pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităților pe strada respectivă.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale din curți în rețeaua de canalizare. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, către circulațiile publice. Spațiile libere de construcții sau amenajări vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m² în domeniul privat, respectiv 50 m liniari de-a lungul circulațiilor și zonelor circulabile.

Art. 14 - Împrejmuiri

Se va menține caracterul curent al împrejmuirilor. Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maximum 2,20 m și minimum 1,80 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn sau metal, dublată de un gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

○ OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

Pentru subzonele funcționale **IS 1** și **IS 3**:

$$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100), \quad POT_{max} = 40\%$$

Pentru subzonele funcționale **IS 2**,

$$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100), \quad POT_{max} = 25\%$$

Pentru subzonele funcționale **IS 4** și **IS 5**:

$$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100), \quad POT_{max} = 30\%$$

Pentru subzonele funcționale **L**:

$$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100), \quad POT_{max} = 35\%$$

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

Pentru toate subzonele funcționale **IS 1** și **IS 3**:

$$(CUT_{max} - ADC/S_{teren}), \quad CUT_{max} = 1,2$$

Pentru subzonele funcționale **IS 2**:

$$(CUT_{max} - ADC/S_{teren}), \quad CUT_{max} = 0,75$$

Pentru subzonele funcționale **IS 4** și **IS 5**:

$$(CUT_{max} - ADC/S_{teren}), \quad CUT_{max} = 0,90$$

Pentru subzonele funcționale **L**:

$$(CUT_{max} - ADC/S_{teren}), \quad CUT_{max} = 1,05$$

*

Pentru funcțiunile MIXTE (aflate în afara Zona Centrala) de tip locuire-Instituții și Servicii Publice se permite utilizare procent unic de maximum: P.O.T. 40% și C.U.T. 1,2 pentru un regim de înălțime P+2E.

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

*

9. ZF09 - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE - (IS)

IS - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- IS 1 – Subzona instituții publice – construcții administrative
- IS 2 – Subzona instituții de învățământ - construcții de învățământ
- IS 3 – Subzona cultură - construcții culte
- IS 4 – Subzona sănătate - construcții sănătate

○ GENERALITĂȚI

Din punct de vedere al localizării în teritoriu, funcțiunea **IS** se concentrează în **zona centrală** a Comunei, care grupează și principalele instituții de nivel orășenesc, fiind așadar prezentă atât în zona centrală a comunei, așa cum este identificată în planșa *Reglementări*, cât și dispersat, în restul teritoriului intravilan.

Orice intervenție asupra monumentelor istorice, precum și în zona de protecție a monumentelor istorice (delimitată potrivit planșei de *Reglementări* din prezentul PUG în interiorul razei de 200 m stabilite prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare) necesită avizul Ministerului Culturii (prin Direcția de Cultură a Județului), alte avize de specialitate conform legii, ca și pentru amplasarea, conformarea și pentru aspectul arhitectural al unor noi construcții și amenajări exterioare sau pentru desființarea unor construcții; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentului istoric existent în imediata vecinătate, în zona de protecție stabilită în interiorul razei de 200 m și în zona de co-vizibilitate.

Se va urmări completarea fronturilor existente la stradă, amenajarea circulațiilor pietonale și a scuarurilor, mobilarea cu mobilier urban de calitate și asigurarea unui iluminat stradal și arhitectural corespunzător, pe baza unor proiecte tehnice de specialitate.

Se vor amenaja și întreține spații plantate de aliniament.

În afara zonei centrale, se vor respecta aceleași condiții de amplasare și conformare a construcțiilor și de autorizare a lucrărilor de construire sau desființare în zona **IS**.

Realizarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe baza unor proiecte de specialitate. La elaborarea acestor proiecte, se vor respecta profilurile stradale reglementate prin prezenta documentație.

La amenajarea spațiilor publice se recomandă utilizarea unitară a materialelor și finisajelor, a seturilor de mobilier urban, inclusiv corpuri și sisteme de iluminat, marcaje, indicatoare, stații de transport în comun, precum și utilizarea unor plantații decorative de calitate, alcătuite preponderent din specii locale de arbori și arbuști ornamentali. Construcțiile provizorii de tip chioșcuri de difuzare a presei vor fi abordate, de asemenea, unitar, pentru a se asigura coerența ansamblului, alături de mobilierul urban (se recomandă utilizarea unui singur model pentru întreaga zonă **IS**).

Oprirea sau staționarea vehiculelor pentru aprovizionare pe domeniul public (pe suprafețele carosabile sau pietonale), în **zona centrală** a comunei, pe traseul aferent mijloacelor de transport în comun și pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit.

Infrastructura edilitară aeriană existentă (cabluri, tubulatură, etc.) se va introduce etapizat în subteran.

Publicitatea privind popularizarea evenimentelor culturale, științifice, comerciale, electorale,

etc. e admisă pe tot teritoriul comunei, în condițiile stabilite de administrația publică locală, cu condiția ca elementele de tip afiș, "mash", "banner", panou să fie expuse pe perioade limitate de timp, până la încheierea evenimentului popularizat.

IS1–SUBZONA INSTITUȚII PUBLICE – CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE

În teritoriu, funcțiunea instituției publice (construcții administrative) - care va fi prezentată în prezentul Regulament cu prescurtarea **IS1** - se concentrează, în general, în zona **centrală** (cât și dispersat, în restul teritoriului intravilan), care grupează și principalele instituții la nivelul localității, așa cum sunt identificate în planșa de *Reglementări*.

Subzona instituției cuprinde: sedii ale diferitor instituții ale administrației publice centrale, regioanelor și locale, sediul primăriei, sedii de partid, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, circulații pietonale și carosabile, spații verzi, echipamente edilitare, parcaje auto, etc.

IS2–SUBZONA UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Subzona de învățământ cuprinde: construcții cu funcțiuni de învățământ preșcolar (grădinițe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale, terenuri de sport, dotări pentru sport și agrement, locuri de joacă pentru copii, circulații pietonale și carosabile, spații verzi, parcaje, echipamente edilitare.

IS 3 – SUBZONA CULTURĂ - CONSTRUCȚII CULTE

Subzona cultură cuprinde: construcții cu funcțiuni culturale, lăcașe de cult, circulații pietonale și carosabile, parcaje auto, spații verzi, echipamente edilitare.

IS 4 – SUBZONĂ SĂNĂTATE - CONSTRUCȚII SĂNĂTATE

Subzona sănătate cuprinde: construcții cu funcțiuni de sănătate - spital/clinică/ dispensar, policlinică, clinici particulare, alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, farmacii, medici de familie) - , leagăn de copii, circulații pietonale și carosabile, parcaje, spații verzi, echipamente edilitare.

o UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Sunt permise funcțiuni de la IS1, IS2, IS3, IS4, prezentate mai sus la generalități.

Se pot autoriza extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente, compatibile cu statutul de **zonă centrală** a localității și zonă de protecție a monumentelor istorice, pentru funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism și mică producție manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT). Se admite construirea de obiective noi și renovarea/reabilitarea construcțiilor existente.

Se pot autoriza conversii funcționale potrivit destinațiilor inițiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Județului.

Se admite păstrarea, dar se poate admite și conversia locuințelor existente, în perimetrul definit al **zonei centrale** a Comunei, în alte funcțiuni permise sau permise cu condiționări.

La proiectarea construcțiilor noi, se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Lucrările de construire, reconstruire, desființare sau schimbare de destinație în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentație, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcția de Cultură a Județului) și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte instituții competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.

Se pot autoriza unități de alimentație publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum, numai la o distanță de minimum 100 m de instituțiile publice și lăcașele de cult.

Se pot autoriza unități comerciale de mari dimensiuni sau care comercializează materiale de construcții în zona comerț și servicii.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ, elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei și respectiv al zonei de protecție a monumentului istoric:

- activitățile poluante, activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;
- spații de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări
- platformele de pre colectare a deșeurilor urbane;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, activități agrozootehnice;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

o CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

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

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

- a) front la stradă de minimum 12 m. Pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 15 m;
- b) suprafață minimă a parcelei de minimum 300 m². Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 500 m²;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor, cu excepția parcelelor care au suprafața sub 300 sau 500 m² (după caz), și care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu o parcelă învecinată.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se va respecta regimul de aliniere a construcțiilor și împrejmuirilor, conform profilurilor stradale stabilite pentru fiecare secțiune (fiecare categorie de stradă), profiluri indicate în planșa *Reglementări*.

În cazul monumentelor istorice, se va păstra obligatoriu aliniamentul existent.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se menține regimul de construire actual, izolat pe parcelă.

În cazul în care, pe una din limitele laterale ale proprietății, se află calcanul unei construcții învecinate, se recomandă ca noua construcție să se alipească la calcanul existent, cu acordul vecinului, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua construcție se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.

Se recomandă ca, față de limita posterioară a parcelei, construcțiile să fie retrase cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Dacă una din limitele parcelei separă parcela de o funcțiune publică existentă sau propusă sau de o biserică, se interzice construirea pe limita parcelei, iar retragerea față de această limită va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Pentru subzona **IS 3**, distanța dintre clădirea unei biserici și limitele parcelei (laterale și posterioară) este de minimum 10,00 m.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Construcțiile de pe aceeași parcelă se vor poziționa la distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă accese sau ferestre.

Art. 8 - Accese și circulații

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

La proiectarea noilor construcții se vor asigura accesele carosabile și pietonale specifice fiecărei activități.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

Nu se admite parcare autovehiculelor în curtea construcției monument istoric sau în fața acesteia.

În celelalte situații, staționarea vehiculelor este permisă numai în afara circulațiilor publice.

Suprafețele necesare pentru parcaje se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției conform **Anexei nr. 5** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată (în **Anexa III** la prezentul regulament).

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis, exprimat în număr de niveluri, este P+2E.

Pentru subzona **IS 1, IS 3**, regimul de înălțime maxim este P+2E.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Pentru subzonele **IS 2, IS 4**, regimul de înălțime maxim este P+2E.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona de protecție a monumentelor istorice se va putea realiza numai în condițiile legii, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Județului.

Pentru celelalte construcții și pentru construcțiile noi se va ține cont de caracterul general al zonei și de caracteristicile clădirilor din zonă (volumetrie, arhitectură, materiale de construcție și finisaje).

În cazul construcțiilor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Se interzic: finisajele exterioare de tip placaje (ceramice) sau învelitori lucioase, materiale plastice, alte materiale incompatibile cu caracterul zonei și utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Firmele și reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația – auto și pietonală) cât și al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului.

Acoperișurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

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

Pavajul curților va fi cu cel puțin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în zonă. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu instalații de alimentare cu apă, instalații sanitare, instalații de alimentare cu energie electrică, potrivit funcțiunii fiecărei construcții. Soluțiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru străzile în curs de modernizare (racordare la rețelele edilitare) vor avea în vedere rezolvarea utilităților în sistem local, până la echiparea cu rețele, ca și branșarea obligatorie a construcției, pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităților pe strada respectivă.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale din curți în rețeaua de canalizare.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, către circulațiile publice.

Spațiile libere de construcții sau amenajări vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m².

Art. 14 - Împrejmuiri

Se va menține caracterul curent al împrejmuirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maximum 2,20 m și minimum 1,80 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn sau metal, dublată de un gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn, și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

o OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

Pentru subzonele funcționale **IS 1** și **IS 3**:

$$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100), \quad POT_{max} = 40\%$$

Pentru subzonele funcționale **IS 2**,

$$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100), \quad POT_{max} = 25\%$$

Pentru subzonele funcționale **IS 4**:

$$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100), \quad POT_{max} = 30\%$$

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

Pentru toate subzonele funcționale **IS 1** și **IS 3**:

$$(CUT_{max} - ADC/S_{teren}), \quad CUT_{max} = 1,20$$

Pentru subzonele funcționale **IS 2**:

$$(CUT_{max} - ADC/S_{teren}), \quad CUT_{max} = 0,75$$

Pentru subzonele funcționale **IS 4**:

$$(CUT_{max} - ADC/S_{teren}), \quad CUT_{max} = 0,90$$

*

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

*

10. ZF10 - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII - (IS5)

○ GENERALITĂȚI

Zonă comerț și servicii - zone cu activități și servicii de comerț, construcții financiar-bancare, birouri: sedii de bănci / filiale, sedii de societăți de asigurări, unități de alimentație publică, comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, circulații pietonale și carosabile, parcaje, spații verzi, echipamente edilitare.

○ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Se pot autoriza extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente, compatibile cu statutul de zonă a localității și zonă de protecție a monumentelor istorice, pentru funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism și mică producție manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT). Se admite construirea de obiective noi și renovarea/reabilitarea construcțiilor existente.

Se pot autoriza conversii funcționale potrivit destinațiilor inițiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Județului.

Se admite păstrarea, dar se poate admite și conversia locuințelor existente, în perimetrul definit al zonei centrale a Comunei, în alte funcțiuni permise sau permise cu condiționări.

Se pot autoriza ateliere de reparații, manufacturare, puncte de colectare resurse, puncte de sortare, construcții financiar-bancare, birouri: sedii de bănci / filiale, sedii de societăți de asigurări, unități de alimentație publică, comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, circulații pietonale și carosabile, parcaje, spații verzi, echipamente edilitare.

La proiectarea construcțiilor noi se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Lucrările de construire, reconstruire, desființare sau schimbare de destinație în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentație, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcția de Cultură a Județului) și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte instituții competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.

Se pot autoriza unități de alimentație publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum numai la o distanță de minimum 100 m de instituțiile publice și lăcașele de cult.

Se pot autoriza unități comerciale de mari dimensiuni sau care comercializează materiale de construcții în zona de comerț și servicii.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ, elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei și respectiv al zonei de protecție a monumentului istoric:

- activitățile poluante, activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;
 - spații de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
 - service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
 - gospodărie comunală, platformele de precolectare a deșeurilor urbane;
 - stații de betoane, autobaze;
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, activități agrozootehnice; .
 - orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.
- **CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

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

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

- a) front la stradă de minimum 12 m. Pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 15 m;
- b) suprafață minimă a parcelei de minimum 300 m². Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 500 m²;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- d) pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor, cu excepția parcelelor care au suprafața sub 300 sau 500 m² (după caz), și care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu o parcelă învecinată.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se va respecta regimul de aliniere a construcțiilor și întreprinderilor, conform profilurilor stradale stabilite pentru fiecare secțiune (fiecare categorie de stradă), profiluri indicate în planșa *Reglementări*.

În cazul monumentelor istorice se va păstra obligatoriu aliniamentul existent.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se menține regimul de construire actual, izolat pe parcelă. În cazul în care, pe una din limitele laterale ale proprietății, se află calcanul unei construcții învecinate, se recomandă ca noua construcție să se alipească la calcanul existent, cu acordul vecinului, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua construcție se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale

parcele la o distanță egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.

Se recomandă ca față de limita posterioară a parcelei construcțiile să fie retrase cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Dacă una din limitele parcelei separă parcela de o funcțiune publică existentă sau propusă sau de o biserică, se interzice construirea pe limita parcelei, iar retragerea față de această limită va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Pentru subzona **IS 3**, distanța dintre clădirea unei biserici și limitele parcelei (laterale și posterioară) este de minimum 10,00 m.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Construcțiile de pe aceeași parcelă se vor poziționa la distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă accese sau ferestre.

Art. 8 - Accese și circulații

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

La proiectarea noilor construcții se vor asigura accesele carosabile și pietonale specifice fiecărei activități.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

Nu se admite parcare/gararea autovehiculelor în curtea construcției monument istoric sau în fața acesteia.

În celelalte situații, staționarea vehiculelor este permisă numai în afara circulațiilor publice.

Suprafețele necesare pentru parcaje se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției conform **Anexei nr. 5** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată (în **Anexa III** la prezentul regulament).

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis, exprimat în număr de niveluri, pentru zona/subzona comerț și servicii, este P+2E.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona de protecție a monumentelor istorice se va putea realiza numai în condițiile legii, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Județului.

Pentru celelalte construcții și pentru construcțiile noi se va ține cont de caracterul general al zonei și de caracteristicile clădirilor din zonă (volumetrie, arhitectură, materiale de construcție și finisaje).

În cazul construcțiilor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Se interzic: finisajele exterioare de tip placaje (ceramice) sau învelitori lucioase, materiale plastice, alte materiale incompatibile cu caracterul zonei și utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Firmele și reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația – auto și pietonală) cât și al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului.

Acoperișurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

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

Pavajul curților va fi cu cel puțin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în zonă. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu instalații de alimentare cu apă, instalații sanitare, instalații de alimentare cu energie electrică, potrivit funcțiunii fiecărei construcții. Soluțiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere, pentru străzile în curs de modernizare (racordare la rețelele edilitare), vor avea în vedere rezolvarea utilităților în sistem local până la echiparea cu rețele, ca și branșarea obligatorie a construcției, pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităților pe strada respectivă.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale din curți în rețeaua de canalizare.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, către circulațiile publice.

Spațiile libere de construcții sau amenajări vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m².

Art. 14 - Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maximum 2,20 m și minimum 1,80 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn sau metal, dublată de un gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

o OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$$(POT_{\max} - AC/S_{\text{teren}} \times 100), \quad POT_{\max} = 50\%$$

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

$$(CUT_{\max} - ADC/S_{\text{teren}}), \quad CUT_{\max} = 1,00$$

*

11. ZF11 - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)

○ GENERALITĂȚI

Zona de locuințe și funcțiuni complementare reprezintă zona cu ponderea cea mai mare în cadrul localității.

Zona cuprinde locuințe individuale, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru consum propriu, cu regim de construire preponderent izolat.

Valoarea fondului construit în cadrul zonei de locuințe și funcțiuni complementare este eterogenă, ca și calitatea construcțiilor și starea lor.

Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată potrivit planșei de *Reglementări* din prezentul PUG (în interiorul razei de 200 m), inclusiv pentru amplasarea, conformarea și aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru desființarea unor construcții parazitare necesită avize de specialitate, conform legii.

La proiectarea și autorizarea construcțiilor noi de locuințe se vor respecta prevederile privind suprafețele și dotările minime stabilite prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

○ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 - Utilizări permise

Se poate autoriza construirea de locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de construire de până la P+2E și, după caz, P+2E+M (numai în zona centrală și zone cu funcțiuni mixte), precum și renovarea, reabilitarea, extinderea construcțiilor existente.

Este permisă închiderea de balcon cu tâmplărie de lemn/aluminiu/PVC.

Se pot autoriza ateliere de reparații, sedii de societăți de asigurări, unități de alimentație publică, piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, circulații pietonale și carosabile, parcaje, spații verzi, echipamente edilitare.

Se poate autoriza construirea de locuințe colective P+2+M, cu maximum 2 apartamente pe nivel, și asigurarea a minimum **1 loc** de parcare/garare (per unitate locativă).

Zona căilor de comunicație rutieră, străzile secundare și străzile de acces vor acorda prioritate amenajării spațiilor pietonale și pistelor pentru biciclete, față de alte forme motorizate de transport.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Lucrările de construire/desființare, reconstruire, schimbare de destinație din zonele de protecție în jurul monumentelor istorice se vor autoriza numai cu avizul Direcției de Cultură a Județului Olt și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte organe ale administrației publice competente, potrivit legii.

Se pot autoriza, cu acordul prealabil al tuturor vecinilor, construcții noi mixte cu funcțiunea de locuințe și servicii, alte activități definite la zonele funcționale **IS** și **S** (dotări turistice), sau conversii funcționale la locuințele existente, cu respectarea următoarelor condiții:

- funcțiunile propuse să fie compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni comerciale (comercial-bancare), de servicii, inclusiv turism/agroturism de dimensiuni reduse (maximum 10 locuri de cazare) și mică producție nepoluantă, manufacturieră (artizanat);

- să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă nici un fel de poluare, inclusiv fonică, să nu genereze transporturi grele;
- să ocupe spații situate la parterul construcțiilor, cu condiția ca suprafața aferentă funcțiunilor publice să nu depășească 100 m², respectiv 30% din aria totală (desfășurată) a construcției și să aibă intrare separată pentru public/clienti.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic:

- funcțiuni comerciale și servicii care depășesc suprafața de 100 m² arie construită desfășurată, generează un trafic important, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, deșeurile produse sau programul de activitate sau care utilizează pentru producție și depozitare grădinile de fațadă, vizibile din spațiul public;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor mari, cu suprafața totală mai mare de 50 m², alte anexe gospodărești care produc disconfort;
- în spațiile libere din curți, vizibile din circulațiile publice: orice anexe gospodărești pentru creșterea animalelor și orice alte anexe gospodărești pentru depozitarea materialelor, pentru depozitare sau preparare alimente și hrană pentru animale, toalete; este interzisă depozitarea materialelor de orice fel (materiale de construcții, combustibili, hrană pentru animale);
- depozitarea en gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, depozitarea de materiale reciclabile;
- platformele de precolectare a deșeurilor urbane, în afara zonelor stabilite prin prezenta documentație;
- stații de alimentare cu carburanți, ateliere de întreținere și reparații auto;
- lucrările de terasament care să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

În afara zonei centrale definite prin prezenta documentație se permite utilizarea terenului pentru producție agricolă și se admite, în anexele gospodărești, adăpostirea animalelor, depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor rezultate din activitățile agricole, cu condiția ca între aceste anexe și funcțiunile și echipamentele publice să se respecte o distanță minimă de 25,00 m.

o CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea și comasarea mai multor parcele se pot face numai cu condiția respectării prevederilor legale.

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

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și front la stradă de minimum 12,00 m pentru locuințele izolate și locuințele cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 250,00 m² pentru locuințele izolate, 200,00 m² pentru cele cuplate și 150 m² pentru clădiri înșiruite;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- d) acces direct sau prin servitute de minimum 3,50 m lățime.

Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul RLU.

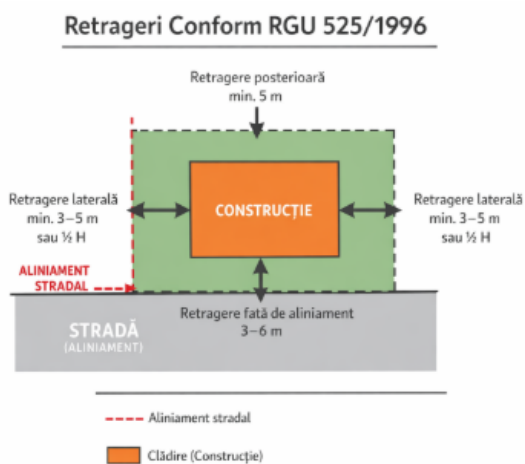
Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor. Parcelele cu suprafața mai mică de 250/200m² (în funcție de regimul de construire – izolat/cuplat/înșiruit) se pot comasa cu una din parcelele învecinate pentru a deveni construibile.

Parcelele sunt construibile numai dacă, pentru fiecare lot în parte, se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 12,00 m pentru locuințele izolate, 10,00 m pentru cele cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de minimum 250,00 m²; pentru locuințele izolate
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- acces direct sau prin servitute de minimum 5,00 m lățime.

Parcelele mai mici decât minimum din suprafața aferentă fiecărui UTR, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, excepție făcând construcțiile cu caracter provizoriu și parcelele situate în zonele construite protejate, zonele de protecție a monumentelor istorice și parcele construite, în situația în care se mențin construcțiile, cu respectarea reglementărilor din RLU.

La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 10 ha, condițiile de parcelare trebuie să prevadă, pe lângă terenul necesar asigurării circulațiilor, și dotări complementare funcțiunii dominante, pentru scopuri publice (comerț, școală, lăcaș de cult, terenuri de sport, etc).



Condițiile de retragere față de limitele de proprietate conform CODUL CIVIL¹⁴

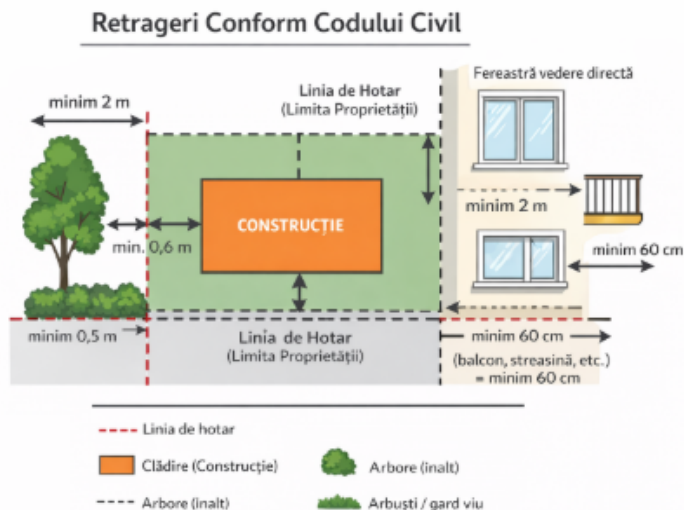
- Construcții pe limita de proprietate- acordul vecinului
- Distanțe pentru ferestre spre proprietatea vecină: la **minim 2 m de hotar**
- Distanțe pentru ferestre pentru vedere oblică: la **minim 1 m de hotar**, Dacă distanța este mai mică: sunt permise doar **ferestre de lumină** (mată sau fixă)
- Streașină, balcon, elemente ieșite care depășesc fațada (balcon, cornișă) și Plantarea arborilor lângă hotar:
 - nu trebuie să **depășească linia de hotar**
 - trebuie să respecte distanța minimă de **60 cm** față de limită.
 - arbori înalți → **minim 2 m de hotar**
 - arbuști sau gard viu → **minim 0,5 m**

¹⁴ Condițiile de **retragere față de limitele de proprietate** sunt reglementate în România și prin **Codul civil al României** (art. 612-615), care stabilește reguli privind **distanțele minime dintre construcții și hotarul proprietății** pentru a proteja drepturile vecinilor.

Relația între Codul civil și RGU În practică:

Regulile urbanistice (PUG, PUZ, RGU 525) stabilesc retragerile urbanistice (3 m, 5 m etc.).

Codul civil stabilește **reguli de vecinătate** (minim 60 cm, ferestre etc.)



Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Construcțiile și împrejuririle se vor retrage față de axul străzilor conform profilurilor stradale stabilite pentru fiecare secțiune (fiecare categorie de stradă), profiluri indicate în planșa **Reglementări urbanistice - zonificare**.

În zona centrală, se va urmări completarea fronturilor și se pot autoriza funcțiuni publice la parter, în condițiile stabilite la **Art. 1** și **Art. 2** din prezentul capitol.

Construcțiile se vor retrage față de frontul opus cu minimum o distanță egală cu înălțimea construcției propuse, dar nu mai puțin de distanța minimă din axul străzii, conform profilului stradal corespunzător.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile noi vor fi dispuse izolat pe lot. Se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de:

- 3,00 m în interiorul subzonelor

și posterioare de minimum: 5,00 m în interiorul subzonelor

În cazul în care, pe una din limitele laterale ale proprietății, se află calcanul unei construcții învecinate, se recomandă ca noua construcție să se alipească la calcanul existent, cu acordul vecinului.

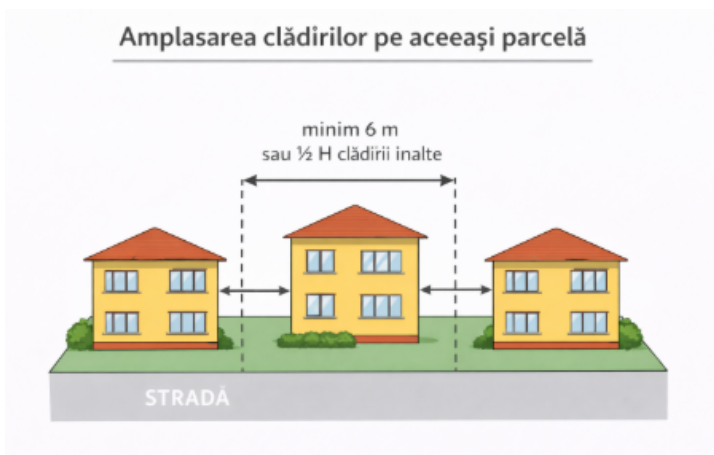
Cuplarea la calcan este permisă numai între construcții de același tip (nu cuplarea unei construcții principale la o construcție anexă).

Se interzice construirea pe limita parcelei, dacă această limită separă de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; în acest caz, retragerea obligatorie față de limită va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m în cazul funcțiunilor publice și respectiv de 10,00 m în cazul lăcașului de cult.

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

Construcțiile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta, între ele, retrageri minime de 3,00 m; distanța se poate reduce la 2,00 m în cazul în care fațadele nu prezintă accese sau ferestre. În cazul în care pe parcelă se află calcanul unei construcții de același tip (nu

o construcție provizorie sau anexă), se recomandă ca noua construcție să se alipească la calcanul existent.



Se interzice amplasarea anexelor gospodărești pentru creșterea animalelor și păsărilor și a altor anexe care produc disconfort pe limita către circulația publică.

Art. 8 - Accese și circulații

Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin servitute.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Se interzice circulația animalelor pe străzile principale ale localității.

Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație.

În cazul parcelării pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza cu alei de deservire locală, astfel:

- alei cu o lungime totală de 30 m - o bandă de circulație de 3,50 m;
- alei cu o lungime maximă de 100 m - două benzi de circulație, cu trotuar de 1,00 m (măcar pe o parte a aleii) și supralărgire pentru manevra de întoarcere la capăt.
- fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea străzii până în capătul ei, unde trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile alese astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de min. 10 m.

Art. 9 - Parcare/gararea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei.

Suprafețele parcajelor necesare pentru funcțiunile compatibile cu locuirea se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată, **Anexa III** la prezentul regulament.

Pentru locuințele noi sau în cazul autorizării extinderii/supraetajării celor existente se va asigura minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare locuință, în afara circulațiilor publice (în interiorul proprietății).

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Înălțimea anexelor gospodărești, amplasate pe limitele laterale sau posterioare ale proprietăților, nu va depăși înălțimea gardului (2,20 m) și va fi în suprafața maximă de 40% din suprafața locuinței la parter.

Înălțimea maximă a locuinței va fi de P+2E, cu posibilitatea construirii unei mansarde (nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent) peste cele 3 nivele (P+2E).

Este permisă întocmirea unei documentații de urbanism PUZ pentru modificarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin reglementările aprobate prin prezentul PUG, doar o singură dată, și va putea depăși indicii urbanistici inițiali cu cel mult 20%, doar în cazuri justificate, pentru care autoritatea va emite, în prealabil, aviz de oportunitate.

Caracteristici și condiții specifice privind înălțimea maximă a construcțiilor

În cadrul **Planului Urbanistic General (PUG)** al comunei se stabilesc reguli privind regimul de înălțime al construcțiilor, cu scopul de a asigura o dezvoltare urbanistică echilibrată și o integrare armonioasă a clădirilor în peisajul rural. În zonele destinate locuințelor individuale se admite, de regulă, un **regim de înălțime maxim P+1 sau P+1+M/P+2 (parter + etaj + mansardă)**, cu o **înălțime maximă la coamă de aproximativ 8–12 m**.

În zona centrală a localității sau în zonele destinate serviciilor publice și activităților comerciale, regimul de înălțime poate fi mai ridicat, fiind permis **P+2+M**, cu o înălțime maximă de aproximativ **12–15 m**, în funcție de specificul zonei.

Stabilirea acestor limite urmărește menținerea caracterului rural al localității, asigurarea unei relații armonioase între construcții și evitarea apariției unor volume disproporționate față de clădirile existente. Totodată, realizarea construcțiilor trebuie să respecte retragerile față de limitele de proprietate, alinierea la stradă și celelalte reglementări urbanistice prevăzute în regulamentul local de urbanism.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

În toate cazurile, se va ține cont de specificul zonei, de zona centrală a localității, de zona de protecție a monumentului istoric existent și de caracteristicile clădirilor din zonă privind volumetria, arhitectura fațadelor, materialele de construcție și finisaje.

În cazul locuințelor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Se interzic finisajele exterioare lucioase, strălucitoare și/sau în culori stridente.

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

În toate cazurile se va ține cont de armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea ritmului fațadelor (de exemplu: alb, gri deschis, bej/crem deschis, etc.).

Acoperișurile se vor realiza din materiale durabile (ceramică, tablă) și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. Este interzisă folosirea azbocimentului.

Pavajul curților va fi cu 0,10 m deasupra cotei trotuarului; se va evita scurgerea apelor pe parcelele învecinate, în conformitate cu prevederile Codului civil.

Anexele vizibile din spațiul public se vor armoniza cu clădirea principală, atât în ceea ce privește finisajele și culorile, cât și arhitectura.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în zonă. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu instalații de alimentare cu apă, instalații sanitare, instalații de alimentare cu energie electrică, potrivit funcțiunii fiecărei construcții. Soluțiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru construcțiile autorizate pe străzile în curs de racordare la rețelele edilitare vor avea în vedere rezolvarea utilităților în sistem local până la echiparea cu rețele (cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și încadrării în condițiile stabilite prin avizul de mediu), cât și obligativitatea racordării construcției pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităților la nivelul străzii.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale din curți în rețeaua de canalizare.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, vizibile din circulațiile publice.

Spații verzi și plantate în suprafață de minimum 30% din suprafața totală a incintei.

Spațiile libere de construcții și amenajări (circulații) vor fi plantate.

Se vor inventaria și proteja arborii valoroși, care vor fi puși în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare.

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

Art. 14 - Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor respecta înălțimea medie a gardurilor spre stradă ale parcelelor învecinate, cu încadrarea în intervalul stabilit prin prezentul *Regulament*, de minimum 1,80 m și maximum 2,20 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m. Partea superioară va fi realizată din lemn, fier sau plasă metalică, dublată de un gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn și vor avea înălțimea de 2,20 m.

o OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$$(POT_{max} = AC/S_{teren} \times 100) - L: \quad POT_{max} = 35\%$$

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

$$(CUT_{max} = ADC/S_{teren}) - L: \quad CUT_{max} = 1,05$$

Se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul PUG și RLU. Stabilirea unor retrageri noi mai mici decât cele menționate vor respecta retragerile definite în Codul Civil .

posibilitate construire unui mansarda (cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent) peste cele 3 niveluri (P+2E), in cazul ocupării procent mai mic (POT) de 35%.

*

12. ZF12 - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE - (I)

○ GENERALITĂȚI

Prezenta documentație propune păstrarea acestei funcțiuni considerând că acest sector de activitate trebuie revigorat, ca resursă esențială a dezvoltării viitoare a localității, activitățile agro-industriale ale comunei sunt în prezent de servicii preponderent legate de agricultură.

Zona unităților economice care grupează activitățile productive industriale și de depozitare, parcuri industriale.

Schimbarea de destinație a terenurilor se poate face numai prin PUZ, avizat și aprobat în consiliul local cu HCL, conform legii.

În toate cazurile de construire, se vor solicita și se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice pentru fiecare lucrare în parte.

Zone unde se instituie zona de protecție, conform art.11 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014 și a ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu referirea distanțelor minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației (de exemplu: cimitire, stații de epurare și activități productive agricole și industriale¹⁵), pentru care este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 1.524/2019, pentru autorizarea construcțiilor în aceste zone, conform avizului Direcției Sanitare Publice.

Riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații (processe industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare), se instituie zone de protecție sanitară.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

○ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

- activități productive industriale și de depozitare;
- prelucrarea, ambalarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor rezultate din activitățile productive industriale și de depozitare;
- transformarea unităților industriale în spații destinate activităților economice în alte funcțiuni complementare acestora, inclusiv funcțiuni complementare locuirii

¹⁵ conform Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014

- servicii aferente unităților economice conexe activităților productive industriale și de depozitare;
- funcțiuni administrative de cercetare aferente unităților economice conexe activităților productive industriale și de depozitare;
- activități, servicii de comerț pentru activități productive industriale și de depozitare;
- birouri în cadrul zonelor de locuințe de serviciu sau unități de cazare temporară/permanentă pentru personalul care asigură munca și securitatea unităților;
- stații de beton, autobaze, service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- accese pietonale și carosabile;
- unități predominant industriale;
- unități mici și mijlocii productive și de servicii;
- încurajarea unor activități tradiționale (fier forjat, alte lucrări manuale);
- perdele de protecție față de zona protejată de locuire;
- comerț, inclusiv unitățile care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;
- echipamente edilitare.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

- În desfășurarea activităților productive se vor lua toate măsurile tehnice împotriva poluării, iar extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă numai cu condiția de a nu crește gradul de poluare, cu respectarea condițiilor din avizul de mediu.
- Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ, elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.
- Stații de epurare de tip modular (containerizate), cu respectarea distanțelor minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației - 50 m
- Autobazele serviciilor de salubritate
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor

Art. 3 - Utilizări interzise

- activități agrozootehnice și alte activități care nu se înscriu în profilul activităților productive industriale și de depozitare;
- în cazul păstrării funcțiunii agricole existente, se interzice amplasarea locuințelor în zonă, cu excepția unor spații de cazare temporară sau locuințe de serviciu pentru angajați;
- unități de învățământ și orice alte echipamente publice sau instituții de interes general, cu excepția cabinetelor medicale sau de prim-ajutor pentru angajați.

○ CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 m², cu o lățime

minimă de 20,00 m.

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

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

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

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

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se interzice amplasarea construcțiilor pe limita parcelei către zone cu funcțiuni diferite de zona activităților productive industriale și de depozitare.
- Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- Condițiile efective de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu condiția asigurării accesului utilajelor de stingere a incendiilor.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

- Distanța între construcții va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai mică de 6,00 m. Distanța se poate reduce la jumătate dacă fațadele nu au accese sau ferestre.
- Se vor respecta condițiile de acces și de protecție împotriva incendiilor și normele tehnice specifice.

Art. 8 - Accese și circulații

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

Art. 9 – Parcarea/gararea autovehiculelor

- Staționarea vehiculelor în timpul lucrărilor de executare a construcțiilor, cât și în timpul exploatarei construcțiilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare parcelă având prevăzute în interior zone de circulație și zone de parcare.
- Spațiile destinate parcării/garării vehiculelor se vor dimensiona conform Anexei III la prezentul regulament.
- Pentru activitățile desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², se va asigura un loc de parcare la 25 m²;
- Pentru activitățile desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², se va asigura un loc de parcare la 150 m²;
- Pentru activitățile desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², se va asigura un loc de parcare la 100 m²;

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

- Pentru toate obiectivele propuse, înălțimea maximă va fi raportată la CUT 1,20 și la destinația spațiilor, cu H maxim de 10m înălțimea la cornișă.
- În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Fațadele clădirilor vor fi simple și se vor armoniza cu restul zonei; toate fațadele vor fi tratate la același nivel cu fațada principală.
- Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță, ș.a.).

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare existente în zonă.
- Se va asigura preepurarea apelor uzate și evacuarea apelor pluviale la rețeaua publică de canalizare sau, până la asigurarea capacității rețelei publice, la un bazin de retenție propriu, în incinta proprietății.
- În zonele în care urmează a se asigura echiparea cu rețele, utilitățile se vor asigura în sistem local, iar după realizare, construcțiile vor fi racordate pe cheltuiala proprietarilor.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

- Înainte de începerea lucrărilor de construire sau amenajare a incintelor se vor inventaria arborii valoroși, care vor fi păstrați pe parcursul lucrărilor, urmând a fi puși în valoare după finalizarea obiectivului.
- Suprafața minimă plantată a fiecărei incinte va reprezenta minimum 20% din suprafața incintei, dar, de principiu, toate zonele libere vor fi plantate cu arbori și arbuști, cu cel puțin un arbore la fiecare 100 m². Plantații de protecție vor fi dispuse pe toate laturile incintei.
- Se recomandă ca suprafețele impermeabilizate să fie reduse strict la circulații și suprafețele destinate parcajelor.

Art. 14 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2,20 m, din care un soclu de 0,60 m și vor fi dublate cu gard viu, în cazul în care nu se stabilește altfel printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată conform legii.
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

o OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$$\text{IA- (POT}_{\text{max}} - \text{AC/S}_{\text{teren}} \times 100), \quad \text{POT}_{\text{max}} = 60\%$$

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului :

$$\text{IA- (CUT}_{\text{max}} - \text{ADC/S}_{\text{teren}}), \quad \text{CUT}_{\text{max}} = 1,20$$

*

13. ZF13 - ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE - (GC)

GC 1 - Subzona platformelor gospodărești (precolectare a deșeurilor menajere)

GC 2 - Subzona cimitirului

○ GENERALITĂȚI

Zona este alcătuită din construcțiile și amenajările izolate pentru gospodărie comunală și cimitire, inclusiv extinderi ale acestora.

○ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Subzona GC 1 – construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală, inclusiv construcțiile administrative și construcțiile anexe, platforme și instalații pentru precolectarea deșeurilor.

Subzona GC 2 – cimitire, capele, spații pentru administrația cimitirelor, depozitare și anexe sanitare, spații pentru servicii aferente (comercializare obiecte specifice, flori, monumente funerare).

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

În zona de protecție a monumentelor istorice, orice intervenție se va autoriza numai cu avizul Direcției pentru Cultură a Județului și cu respectarea condițiilor din celelalte avize.

Subzona GC 1 – pentru obiectivele noi, se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul nr. 536/1997

Subzona GC 2 - înființarea de noi cimitire se poate face numai în baza unei documentații de urbanism (PUZ), aprobate în condițiile legii. La elaborarea PUZ se va avea în vedere ca zona de protecție sanitară să fie obligatoriu inclusă în incintă.

Art. 3 - Utilizări interzise

În zonele de protecție a monumentelor istorice sunt interzise orice lucrări incompatibile cu statutul de monument istoric, de natură să afecteze amenajările și traseele existente.

În zona de protecție sanitară nu se vor realiza fântâni sau puțuri pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor amenaja grădini de legume-fructe destinate consumului.

Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic activitățile cu risc tehnologic și de poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

Sunt interzise lucrările de terasament care pot provoca scurgerea apelor spre proprietățile învecinate.

○ CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile: Nu este cazul.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Clădirile noi vor respecta retragerile impuse față de aliniament, conform profilurilor stradale stabilite – planșa *Reglementări*.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Subzona GC 1 – Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Subzona GC 2 – Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m. Construcțiile funerare se vor autoriza numai în interiorul perimetrului delimitat de zona de protecție.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6,00 m sau conform normelor tehnice specifice.

Art. 8 - Accese și circulații

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

Subzona GC 2 – se vor amenaja alei ocazional carosabile.

Art. 9 – Parcarea/gararea autovehiculelor

Staționarea pentru accesul în incintă se va amenaja în afara spațiului circulației publice.

Subzona GC 2 – Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice. La dimensionarea suprafețelor aferente locurilor de parcare se va avea în vedere un număr minim de 5 locuri de parcare.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Înălțimea construcțiilor se va încadra în caracterul zonei. Regimul maxim de înălțime este P+1E.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construite vor fi simple și în concordanță cu specificul fiecărei funcțiuni. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate unitar cu fațada principală.

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

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile administrative noi vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate.

Se va asigura evacuarea rapidă a apelor pluviale la rețeaua de canalizare.

Subzona GC 2 – se vor asigura: puncte de apă din rețeaua publică, un spațiu de colectare a deșeurilor.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Suprafețele libere de construcții și amenajări vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 m².

În cimitire se va planta vegetație înaltă pe aleile principale și pe toată zona de protecție sanitară, care trebuie rezervată în interiorul incintei.

Art. 14 - Împrejmuiri

Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de intrarea în incintă.

Împrejmuirile spre stradă vor fi opace sau semi-opace, vor fi tratate adecvat, vor fi dublate cu gard viu/plantații de arbori și vor avea înălțimi de maximum 2,20 m.

○ **OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI**

Pentru subzona GC1 subzona platformelor gospodărești (precolectare a deșeurilor menajere)

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100)$ - **Subzona GC 1** – $POT_{max} = 50\%$

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

$(CUT_{max} - ADC/S_{teren})$ - **Subzona GC 1** – $CUT_{max} = 1,00$

*

14. ZF14 - ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT - (SP)

○ GENERALITĂȚI

Zona cuprinde parcuri, scuaruri și spații pentru sport, turism și agrement, plantații de aliniament sau de protecție.

Accesta Zona este conform art.3 din Lege nr. 24/15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, zona cuprinde parcuri, grădini, scuaruri, fișii plantate și spații pentru sport, turism și agrement, plantații de aliniament sau de protecție, spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- b) spații verzi publice de folosință specializată:
 1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f) păduri de agrement.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **Anexei nr. 6** a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

Crearea unui departament pentru evidența, reorganizarea și întreținerea spațiilor verzi publice și realizarea unei rețele de spații verzi în care să se asocieze și plantații de pe axele străzilor centrale și de pe zonele pietonale.

P – Subzona spațiilor verzi plantate (parcuri, scuaruri, grădini publice, plantații de aliniament, plantații de protecție)

S - Subzona agrement (sport-turism, locuri de joacă pentru copii)

○ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Subzona P – Se pot autoriza:

- spații plantate
- circulații pietonale

Subzona S – Se pot autoriza construcții și amenajări pentru practicarea sportului, pentru turism și agrement în spații acoperite/descoperite.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în **subzona P** se poate face numai în baza unor proiecte complexe sau, după caz, a unor proiecte întocmite în baza unor documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu prevederile legislației privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale legislației privind protecția mediului și cu normele de protecție aprobate pe plan local. Proiectele vor fi elaborate în conformitate cu prevederile legislației privind calitatea în construcții, autorizarea construcțiilor și urbanismul, ale legislației privind protecția mediului și cu normele de protecție aprobate pe plan local, cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezentul regulament.

La proiectarea construcțiilor noi pentru cultură (expoziții, biblioteci, etc.), recreere, mobilier urban, locuri de joacă sau sport în aer liber, adăposturi, grupuri sanitare, spații și amenajări comerciale sau de alimentație publică, temporare sau definitive, se vor respecta următoarele condiții:

- suprafața ocupată de acestea și suprafața aferentă circulațiilor, însumate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului sau scuarului;
- să nu fie împrejmuite sau delimitate prin elemente care să împiedice circulația liberă a publicului.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în **subzona S** se va face în baza unor proiecte elaborate în conformitate cu prevederile legislației privind calitatea în construcții, autorizarea construcțiilor și urbanismul, ale legislației privind protecția mediului și cu normele de protecție aprobate pe plan local, cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezentul regulament. Neîncadrarea în parametrii și condițiile impuse prin prezenta documentație impune elaborarea unei noi documentații de urbanism, avizate și aprobate în condițiile legii.

Parcajele se vor amplasa în exteriorul spațiului verde, în apropierea acceselor, în afara circulațiilor publice.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzice schimbarea funcțiunii de spații verzi.

Se interzice amplasarea de chioșcuri și tarabe pe spațiile verzi și plantate adiacente trotuarelor sau din interiorul parcurilor.

- **CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Pentru **subzona P**: nu este cazul.

Pentru **subzona S**: suprafața minimă construibilă este de 500 m² pentru unitățile de cazare și alimentație publică.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se vor respecta retragerile impuse, conform profilurilor stradale din planșa *Reglementări*.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În principiu, pentru toate construcțiile și amenajările propuse se vor respecta retrageri minime de 5,00 m față de limitele laterale și posterioare, după caz pentru **subzona P**, retrageri care, în **subzona S**, pot crește până la o distanță egală cu înălțimea maximă a construcției respective.

În **subzona S**, în cazul în care amplasamentul se învecinează cu o zonă rezidențială, proiectele vor fi însoțite, după caz, de un studiu de însorire.

Aceste retrageri pot fi modificate printr-o documentație de urbanism de tip PUD, însoțit, după caz, de un studiu de însorire.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Construcțiile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta între ele retrageri minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre construcții, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Art. 8 - Accese și circulații

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică, inclusiv pentru vehiculele de aprovizionare sau întreținere care se deplasează pe aleile ocazional carosabile ale incintei.

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

Pentru **subzona P**: parcajele se vor dispune în afara spațiului verde și circulațiilor publice. Suprafața parcajelor va fi calculată conform normelor și normativelor specifice și, după caz, de capacitatea clădirilor proiectate. În cazul în care, pentru construcțiile proiectate sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare normele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. În zona de acces vor fi prevăzute parcări amenajate pentru biciclete.

Pentru **subzona S**: conform normelor și normativelor specifice funcțiunii propuse (a se vedea **Anexa III** la prezentul *Regulament*). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive va fi prevăzut câte 1 loc de parcare la 30 de persoane (pentru personal, public și sportivi), la care se adaugă 1 loc de parcare pentru autocare.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Pentru toate construcțiile și amenajările se stabilește un regim de construire maxim P+1E.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Se vor aplica prescripțiile stabilite în cap. I.6.3.

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

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Branșamentele vor fi realizate îngropat.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Subzona P – se recomandă folosirea preponderentă a speciilor locale, adaptate condițiilor climatice din zonă, atât din considerente economice, cât și ecologice. Studiarea modului de amenajare peisagistică se va face prin proiecte de specialitate.

Subzona S – spațiile verzi și plantate vor ocupa minimum 30% din suprafața incintei și vor face obiectul unor studii de specialitate. Se recomandă, de asemenea, folosirea preponderentă a speciilor locale.

Art. 14 - Împrejmuiri

Subzona P – se recomandă ca scuarurile, pastilele verzi și plantațiile de aliniament (fâșiile verzi) să fie lăsate neîmprejmuite, dar delimitate prin borduri care să împiedice scurgerea pământului, sau cel mult împrejmuite cu parapeti de maximum 0,60 m înălțime, iar în cazul parcurilor (grădinilor) publice să se realizeze cel mult o împrejmuire transparentă (plasă sau garduri metalice) dublată cu gard viu, cu soclu de maximum 0,60 m. Împrejmuirile către parcelele învecinate pot fi opace și de maximum 2,20 m înălțime.

Subzona S – după caz, împrejmuirile vor avea minimum 1,80 m înălțime, din care un soclu opac de maximum 0,60 m și o parte transparentă realizată din metal sau lemn, dublate cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maximum 2,20 m înălțime.

o OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$(POT_{max} = AC/S_{teren} \times 100)$

Subzona P: $POT_{max} = 10\%$ (inclusiv suprafețele aferente circulațiilor)

Subzona S: POT_{max} se stabilește prin documentația de urbanism aprobată conform legii, cu încadrarea în următoarele valori:

- 50% pentru construcții și amenajări
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje
- 30% pentru spațiile verzi

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

$(CUT_{max} = ADC/S_{teren})$

Subzona P: $CUT_{max} = 0,2$

Subzona S: $CUT_{max} = 1,0$

*

15. ZF15 - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - (TDS)

TDS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

○ GENERALITĂȚI

Emiterea autorizațiilor de construire se face cu respectarea legislației în vigoare și a normelor specifice, respectiv Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 73/1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, precum și Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, potrivit căreia lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desființare a obiectivelor cu caracter militar, respectiv cele cuprinse în programele de investiții ale MApN, MI, MJ, SRI, SIE, STS și SPP se autorizează de către fiecare din aceste instituții, cu respectarea prevederilor prezentei documentații.

Regulile de construire (regim de înălțime, coeficienți urbanistici — CUT, POT, retrageri, servituți, utilități, infrastructură etc.) sunt stabilite prin regulamentul local de urbanism.

○ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Construcții și amenajări specifice zonei cu destinație specială, locuințe de serviciu, servicii aferente funcțiunii de bază.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

În condițiile legislației în vigoare, cu respectarea avizelor Ministerului de Interne, alte organisme centrale și locale conform legii.

Art. 3 - Utilizări interzise

Potrivit reglementărilor specifice.

○ CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Se va păstra parcelarea existentă. Reparcelarea se poate face numai în baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se vor respecta retragerile stabilite, conform profilurilor stradale – planșa *Reglementări*.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru construcțiile noi, se vor respecta retrageri minime de 5,00 m față de limita posterioară a parcelei și de 2,00 m față de limitele laterale.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Potrivit reglementărilor specifice.

Art. 8 - Accese și circulații

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

Potrivit reglementărilor specifice.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este P+2E.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Potrivit reglementărilor specifice. Se recomandă volumetrii simple, în concordanță cu funcțiunea și cu respectarea vecinătăților.

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

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Construcțiile noi se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare. Până la realizarea acestora, utilitățile se vor asigura în sistem local, cu avizul Agenției de Protecție a Mediului și al Agenției Naționale Apele Române, urmând ca beneficiarul să se branșeze ulterior pe cheltuiala proprie.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Suprafața aferentă spațiilor verzi și plantate va fi minimum 20% din suprafața totală a incintei.

Spațiile libere de construcții sau amenajări vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Art. 14 - Împrejmuiri

Se recomandă ca împrejmuirea să se facă spre stradă cu un gard transparent, cu înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,20 m, din care un soclu opac de 0,60 m, dublat spre interiorul parcelei la 2,00 m cu o împrejmuire opacă, între cele două garduri fiind plantată vegetație medie și înaltă.

o OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100), \quad POT_{max} = 50\%$$

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

$$CUT_{max} - ADC/S_{teren}, \quad CUT_{max} = 1,50$$

NOTĂ:

Pentru alte regulile de construire (regim de înălțime, coeficienți urbanistici — CUT, POT, retrageri, servituți, utilități, infrastructură etc.) vor fi stabilite prin PUZ.

În toate cazurile de construire se vor solicita și se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice pentru fiecare lucrare în parte.

*

16. ZF16 - ZONĂ EXPLOATARE RESURSE NATURALE - (TERN)

În comuna Coteana nu există zone importante de exploatare a resurselor naturale majore
Reglementari conform legislației naționale a resurselor naturale:

Petrol și gaze naturale

Zone de exploatare petrol și gaze naturale - Legea Petrolului nr. 238/2004 (actualizată prin OUG 27/2020 și altele), Autoritatea Națională pentru Resurse Minerale (ANRM)

Cărbuni, minereuri, roci utile

Zone de exploatare resurse minerale (cărbune, minereuri, sare, nisip, roci utile, etc.) - Legea Minelor nr. 85/2003 (actualizată și republicată), Autoritatea Națională pentru Resurse Minerale (ANRM)

Agregate minerale

Zone de exploatare resurse de apă (captări, utilizări industriale, hidroenergetice, etc.) - Legea Apelor nr. 107/1996 (actualizată și republicată), Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor și instituțiile subordonate (Administrația Națională Apele Române și Regia Națională a Pădurilor - Romsilva)

Ocolul silvic

Zone de exploatare forestieră (păduri, vegetație forestieră, produse lemnoase) - Codul Silvic - Legea nr. 46/2008 (actualizat și republicat), Ministerul Mediului

Surse de energie alternative

Tipuri principale:

Energie solară (panouri fotovoltaice)

Energie eoliană (parcuri eoliene)

Energie din biomasă și biogaz

Legislație generală - Legea nr. 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie (republicată și actualizată).

Energie electrică și racordare - Legea energiei electrice și gazelor naturale nr. 123/2012, republicată și actualizată (reglementează piața și racordarea la rețea).

Biomasă și biocombustibili - Legea nr. 181/2020 privind gestionarea deșeurilor nepericuloase compostabile; HG nr. 935/2011 privind promovarea utilizării biocombustibililor și biolichidelor.

Resurse turistice: cadrului natural pădurea, accesul la malul Oltului, precum și elementele de patrimoniu antropoc, mai exact monumente istorice clasate în LMI și siturile arheologice identificate.

Din această categorie fac parte resursele naturale descrise în cadrul Memoriului General aferent PUG, Prin prisma diversificării resurselor sale naturale, sectorul turistic specific acestei regiuni prezintă un potențial de creștere economică

Punerea în valoare zonelor cu potențial turistic, prin promovarea și dezvoltarea activității de turism și servicii, prin punerea în valoare a cadrului natural fără afectarea acestuia.

Se poate autoriza exploatarea de nisip, pietriș, argilă, etc. de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale, cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și condițiile stabilite prin avizul de mediu.

17. ZF17 - ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE - (TN)

○ GENERALITĂȚI

Terenurile neproductive sunt localizate la marginea satului, în jurul drumurilor și căilor de acces, în zone părăsite sau degradate, dar reprezintă o proporție redusă din totalul comunei, majoritatea suprafețelor sunt agricole productive.

Conform nomenclaturilor utilizate în planurile urbanistice (PUG / PUZ), **terenurile neproductive** se referă la:

- Zone situate în **extravilan**, care nu sunt folosite pentru agricultură activă sau amenajări productive
- Porțiuni degradate, neutilizate, poate cu probleme de mediu sau amplasate pe malurile cursurilor de apă
- Terenuri supuse restricțiilor de construire datorită riscurilor naturale, infrastructurii existente sau altele

Acestea sunt explicit marcate în legendă în planuri ca „**TERENURI NEPRODUCTIVE ÎN EXTRAVILAN**”, separate de zone agricole productive sau rezidențiale. Ele pot necesita intervenții de refuncționalizare sau reconversie urbanistică.

Zone degradate sau afectate de restricții de construire

Terenuri situate în zone cu risc de alunecare, inundații sau apropiere de infrastructuri tehnico-edilitare, unde operează interdicții temporare sau permanente pentru construcții — acestea sunt considerate tot terenuri neproductive din perspectiva dezvoltării urbane.

Terenuri neproductive/degradate aflate în zona extravilanului la limata cu intravilanul existent, conform planșei de *Încadrare în Teritoriu*.

Conform Art. 1. din Ordonanța nr. 81/25.08.1998, Sunt supuse prevederilor terenurile degradate, inapte pentru folosințe agricole, precum și terenurile neproductive, indiferent de forma de proprietate, care pot fi ameliorate prin lucrări de împădurire, în vederea protejării solului, refacerii echilibrului hidrologic și îmbunătățirii condițiilor de mediu.

Sunt considerate terenuri degradate, conform legii, terenurile care, prin eroziune, poluare sau acțiunea distructivă a unor factori antropici, și-au pierdut capacitatea de producție vegetală, și anume:

- a) terenurile cu eroziune de suprafață foarte puternică și excesivă;
- b) terenurile cu eroziune de adâncime - ogașe, ravene, torenți;
- c) terenurile afectate de alunecări active, prăbușiri, surpări și scurgeri noroioase;
- d) terenurile nisipoase expuse erodării de către vânt sau apă;
- e) terenurile cu aglomerări de pietriș, bolovăniș, grohotiș, stâncării și depozite de aluviuni torențiale;
- f) terenurile cu exces permanent de umiditate;
- g) terenurile sărăturate sau acide;
- h) terenurile poluate cu substanțe chimice, petroliere sau noxe;
- i) terenurile ocupate cu halde miniere, deșeuri industriale sau menajere, gropi de împrumut, etc.;
- j) terenuri cu biocenoze afectate sau distruse.

Regimul juridic al terenurilor degradate/neproductive

- a) terenurile degradate proprietate publică a statului;

b) terenurile degradate proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale (comune, orașe și municipii);

c) terenurile degradate proprietate privată.

La nivelul comunei, terenurilor degradate/neproductive sunt cele aflate în zonele mlăștinoase și sunt reglementate în capitol nr. 1 din prezentul RLU.

o UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Curățirea terenurilor de pietriș și plantele neproductive și implementarea unei măsuri pentru refacerea fertilității solului, prin utilizarea îngrășămintelor naturale pentru refacerea potențialului de producție a terenului.

Clasificarea terenurilor neproductive prin **studiu pedologic și silvic**.

Plantarea de plante adaptate la condițiile nutritive existente în cadrul acestor terenuri.

Pentru terenurile amplasate în zone inundabile, se permite luarea de măsuri pentru eliminarea surselor de inundare (îndiguire), inclusiv lucrări de realizare a digurilor de protecție la inundații.

Pentru terenurile amplasate în zonele cu risc de alunecare a terenului, se permite efectuarea de lucrări pentru stabilizarea terenurilor supuse fenomenului de alunecare, pentru stabilizarea terenurilor supuse riscului de alunecare a terenului, prin plantarea și adaptarea la condițiile terenurilor.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Terenurile pot fi trecute în **fond forestier**, adică schimbată destinația din agricol în silvic. Acest lucru se face printr-un **act administrativ** emis de autorități (primărie, Direcția Silvică, Ministerul Mediului).

Prin autorizații speciale de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale, pot fi exploatare nisip, pietriș, argilă, etc.

Împădurirea terenurilor neproductive se face prin studii de specialitate, avizare, proiect tehnic, lucrări propriu-zise de plantare și întreținere, cu finanțare de la stat, UE sau din surse private.

Dacă terenul a fost inclus într-un program public de împădurire sau ameliorare, proprietarul **nu are voie să refuze lucrările** (se poate aplica chiar expropriere pentru utilitate publică).

Art. 3 - Utilizări interzise

Sunt interzise orice activități care pot conduce la o evoluție nefavorabilă a terenurilor neproductive/degradate; sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

Este interzisă construirea de clădiri, anexe, grajduri, locuințe fără autorizație și fără schimbarea oficială a categoriei de folosință.

Nu este permisă exploatarea prin excavații, depozitarea deșeurilor, arderea miriștilor sau folosirea substanțelor poluante care duc la **eroziune, sărăturare, poluare**.

Pe multe terenuri neproductive (de ex. nisipuri sau terenuri degradate), pășunatul animalelor este interzis pentru că accentuează degradarea și blochează posibilitatea de împădurire.

Depozitarea de deșeuri (menajere, industriale, agricole), deversarea de ape uzate sau arderea gunoaielor pe terenuri neproductive sunt interzise prin legea protecției mediului.

18. ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL TERITORIULUI (ALT)

În comuna nu există alte zone definite de specificul teritoriului administrativ UAT. Pentru orice solicitare a altor zone nedefinite în prezent la nivelul UAT, de exemplu obiective SEVESO, aceasta va respecta condițiile legislative din Art.13 al L 59/2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, "Autoritățile administrației publice responsabile cu amenajarea teritoriului și cu urbanismul, în colaborare cu autoritățile competente prevăzute la art. (6) alin. (2) se asigură că obiectivele de prevenire a accidentelor majore și de limitare a consecințelor unor astfel de accidente pentru sănătatea umană și pentru mediu sunt incluse în cadrul politicilor de amenajare a teritoriului sau al altor politici relevante.

Orice obiective nedefinite și nereglementate, solicitate ulterior aprobării prezentului RLU, se vor realiza printr-o documentație de urbanism PUZ, elaborată și aprobată conform legii.

Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate fără avizele prevăzute de reglementările în vigoare sunt nule.

CRITERII OBIECTIVE DE EVALUARE A CONCORDANȚEI ASPECTULUI EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR CU FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

I. Criterii privind volumul și proporțiile

1. **Raportul înălțime–lățime** al clădirii corespunde tipologiei specifice funcțiunii (ex.: clădiri industriale – hale cu deschideri mari; clădiri rezidențiale – volume articulate; clădiri publice – gabarite mai ample).
2. **Numărul de niveluri** este justificat de funcțiune și se încadrează în tiparul obișnuit al clădirilor cu aceeași destinație.
3. **Modul de compunere volumetrică** (corpuri, retrageri, accente) reflectă uzanțele funcționale: acces, spații tehnice, zone de depozitare, spații de reprezentare.

II. Criterii privind fațadele

4. **Organizarea fațadei** (ritm ferestre, gol–plin, aliniamente) respectă funcțiunea dominantă:
 - ritm repetitiv pentru clădiri rezidențiale;
 - goluri ample pentru zone comerciale;
 - fațade simple și uniforme pentru funcțiuni industriale.
5. **Dimensiunile și poziționarea gurilor** sunt conforme cerințelor funcționale: iluminat, expunere comercială, acces tehnic etc.
6. **Raportul suprafață vitrată / suprafață opacă** este adecvat funcțiunii (ex.: procent mare de vitraj pentru birouri și comerț, procent redus pentru depozite și spații tehnice).

III. Criterii privind materialele și finisajele

7. **Materialele utilizate** corespund cerințelor funcționale și sunt adecvate tipologiei:
 - materiale ușoare, rezistente pentru spații industriale;
 - materiale calde, texturi fine pentru funcțiuni rezidențiale;
 - finisaje durabile și reprezentative pentru funcțiuni publice.
8. **Tratamentele de suprafață** (vopsitorii, tencuieli, placaje) se potrivesc cu intensitatea utilizării și cu imaginea caracteristică funcțiunii.
9. **Liniile, texturile și culorile** sunt coerente cu caracterul funcțional (ex.: scheme neutre pentru clădiri administrative, culori neutre pentru depozite, accente vizibile pentru clădiri cu acces public intens).

IV. Criterii privind accesul și organizarea funcțională vizibilă din exterior

10. **Poziționarea acceselor** (pietonale, carosabile, tehnice) respectă logica funcțională și este lizibilă pentru utilizator.
11. **Dimensiunea și tipologia acceselor** sunt conforme funcțiunii (rampe industriale, intrări largi pentru comerț, accese separate public–tehnic).
12. **Zonificarea exteriorului** (spații verzi, circulații, parcări, platforme tehnice) este în acord cu tipul de activitate.

V. Criterii privind echipamentele tehnice vizibile

13. **Elementele tehnice exterioare** (grile, centrale, instalații HVAC, rezervoare) sunt conforme funcțiunii și integrate vizual.
14. **Proporția elementelor tehnice** nu depășește, fără justificare funcțională, imaginea specifică tipului de clădire.

VI. Criterii privind caracterul și expresia arhitecturală

15. **Imaginea generală** a clădirii reflectă funcțiunea fără contradicții evidente (ex.: aspect rezidențial pe o clădire industrială sau invers).
16. **Elementele decorative** sunt utilizate doar în măsura în care servesc funcțiunii sau identității clădirii (ex.: minimal pentru industrial, mai elaborat pentru instituții culturale).
17. **Arhitectura este lizibilă**: un observator neutru poate identifica funcția principală a clădirii pe baza aspectului exterior.

VII. Criterii privind integrarea în context

18. **Clădirea se armonizează cu clădirile cu funcțiuni similare** din zonă, în ceea ce privește gabaritul, materialele și compoziția fațadelor.
19. **Diferențierea arhitecturală** este permisă doar dacă exprimă funcția și nu contravine coerenței urbanistice.
20. **Amenajările exterioare** (împrejmuiri, iluminat, mobilier urban) sunt adecvate funcțiunii dominante și coerente cu imaginea ansamblului.

MODALITĂȚI DE EVALUARE A IMPACTULUI CONSTRUCȚIILOR ASUPRA IMAGINII URBANE

I. Evaluarea vizuală directă

1. Analiza punctelor de percepție – evaluarea modului în care clădirea este văzută din spațiile publice (bulevarde, piețe, alei pietonale), din zone protejate sau de pe traseele majore de circulație.
2. Analiza coridoarelor vizuale – verificarea modului în care noua construcție afectează perspectivele existente asupra reperelor urbane, clădirilor de patrimoniu sau peisajelor.
3. Fotografiere comparativă înainte și după construirea obiectivului sau prin simulări grafice.

II. Evaluarea prin simulări și modelări

4. Modelare 3D / BIM / GIS pentru a simula amplasarea volumului în context și pentru a testa scenarii alternative (înălțimi, retrageri, orientări).
5. Randări și fotomontaje calibrate care arată integrarea vizuală a clădirii pe timp de zi și noapte.
6. Analize de umbrire și iluminare pentru a determina efectele vizuale și de confort asupra vecinătăților.

III. Evaluarea morfologică

7. Compatibilitatea cu morfologia existentă: aliniamente, înălțimi, ritm de fațadă, proporții.
8. Gradul de continuitate urbană: dacă noua construcție completează frontul stradal sau îl fragmentează.
9. Raportul dintre gabaritul propus și țesutul urban: tipul de volum (compact, fragmentat, masiv, subdimensionat).

IV. Evaluarea prin criterii arhitecturale

10. Coerența stilistică în raport cu zona (fără a impune uniformizare, ci compatibilitate).
11. Calitatea materialelor și finisajelor și impactul lor vizual la diferite distanțe de percepție.
12. Armonizarea culorilor și texturilor cu paleta dominantă a cartierului.
13. Gradul de lizibilitate arhitecturală: dacă imaginea transmite corect funcția și statutul clădirii.

V. Evaluarea relației cu patrimoniul construit

14. Analiza impactului asupra monumentelor istorice: dominante vizuale, axe compoziționale, zone de protecție.
15. Testarea compatibilității volumetrice cu clădiri valoroase din proximitate.
16. Analiza efectului de competiție vizuală între noua clădire și reperele istorice.

VI. Evaluarea integrării funcționale în spațiul public

17. Calitatea parterului (funcțiuni active, transparență, accesibilitate) și influența asupra vieții stradale.
18. Gradul de permeabilitate vizuală între domeniul public și domeniul privat.
19. Impactul asupra mobilității urbane (fluxuri pietonale, spații de staționare, accesibilitate).

VII. Evaluarea prin indicatori cantitativi și calitativi

20. Verificarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, H_{max} , retrageri) și efectul lor vizual asupra cartierului.
21. Analiza densității construite și a modificărilor percepute ale „greutății vizuale” a zonei.
22. Evaluarea gradului de acoperire a terenului cu vegetație / spații libere și consecințele asupra imaginii urbane.

VIII. Evaluarea impactului nocturn

23. Analiza iluminatului arhitectural: intensitate, direcție, culori, efecte asupra reperelor urbane și asupra vecinilor.
24. Evaluarea poluării luminoase și a potențialului disconfort vizual.

IX. Evaluarea participativă

25. Consultarea comunității (chestionare, prezentări publice, dezbateri) pentru a identifica percepția colectivă asupra imaginii urbane.
26. Analiza comparativă cu exemple locale considerate reușite sau nereușite de către comunitate.

X. Evaluarea pe baza scenariilor de evoluție

27. Analiza imaginii urbane la 5–10 ani: integrarea în dezvoltările viitoare ale zonei.
28. Testarea scenariilor alternative de volumetrie și materialitate pentru minimizarea impactului negativ.
29. Monitorizarea periodică după finalizare, pentru a observa modul real în care clădirea afectează percepția zonei.

***NOTĂ*:**

criteriile obiective și modalitățile de evaluare a impactului asupra imaginii urbane au caracter general și se aplică tuturor zonelor existente pe teritoriul comunei. În ceea ce privește prescripțiile specifice fiecărei zone în parte, exemplele negative ce trebuie evitate/prevenite, precum și exemplele adecvate pentru fiecare funcțiune în parte, în evaluarea noilor investiții propuse, se va consulta secțiunea specifică fiecărei zone/unități teritoriale de referință în parte.

*

Terenurile agricole din teritoriul administrativ și se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege)

○ **UTILIZĂRI ADMISE:**

- Realizarea activităților agricole
- Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;
- construirea anexe gospodărești și ale exploatațiilor agricole, a caror suprafața nu va depăși 100 mp. (L. 119/2005)
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole în extravilan este posibilă pentru anumite funcțiuni, în condițiile legii (RGU, Art. 3). La emiterea autorizației de construire, autoritatea publică locală va urmări gruparea suprafețelor de teren pentru construire, pentru a evita prejudicierea terenurilor de calitate și a activităților agricole.

○ **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază avizului de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică

○ **UTILIZĂRI INTERZISE**

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi

Totodată, în aplicarea prevederilor Legii nr. 17/2014, privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole în extravilan, se va solicita avizul DJC pentru zonele cu potențial arheologic.

În vederea aprobării acestei documentații este necesară obținerea avizelor legale prevăzute de Legea nr.350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

*

ÎNTOCMIT

PROIECTANT GENERAL:

TEA INVEST S.R.L.

MUN. SLATINA, STR. Basarabilor, nr.91, jud. Olt
Pin D-na Barbulescu Andra Loredana

COORDONATOR P.U.G

Mohammad Al-Bashtawi,
arhitect urbanist atestat RUR - Expert RUR.