

Orașul  
Potcoava

# **ORAȘ POTCOAVA, JUD. OLT PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.)**



**Centru de Proiectare BAMPROIECT s.r.l.**

ARHITECTURA, URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI

Tel/Fax 0351/807 432; 0741 233 084 E-mail: [bamproiect@yahoo.com](mailto:bamproiect@yahoo.com)

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM R.L.U.**



**CP BAM PROIECT 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](mailto:bamproiect@yahoo.com), [expertdesignbam@yahoo.com](mailto:expertdesignbam@yahoo.com)

Tel/Fax 0351/807 432; 0741 233 084



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

**BENEFICIAR: ORAȘ POTCOAVA**  
Strada Principală, nr. 86, Jud. Olt

**PROIECT : Nr. 346/2024**

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

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

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

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

**DATA PROIECTUL: 2024 - 2026**

## CUPRINS

|                                                                                                                                      |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>INTRODUCERE</b>                                                                                                                   | <i>pag.</i><br>6 |
| DOMENIUL DE APLICARE                                                                                                                 | 8                |
| CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII                                                                                                       | 11               |
| STRUCTURA REGULAMENTULUI                                                                                                             | 15               |
| <b>CAPITOLUL I - PRESCRIPTII GENERALE</b>                                                                                            | <b>16</b>        |
| <b>- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>                                                                       | 16               |
| <b>I.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT (Art. 3 din R.G.U.)</b> | 16               |
| I.1.1 Terenuri agricole în intravilan                                                                                                | 17               |
| I.1.2 Zone construite protejate                                                                                                      | 17               |
| <b>I.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC</b>                                           | 17               |
| I.2.1 Expunerea la riscuri tehnologice                                                                                               | 17               |
| I.2.2 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice                                                                    | 17               |
| I.2.3 Asigurarea echipării edilitare                                                                                                 | 18               |
| I.2.4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor                                                                                       | 18               |
| I.2.5 Procentul de ocupare a terenului                                                                                               | 18               |
| I.2.6 Lucrări de utilitate publică                                                                                                   | 18               |
| <b>- CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR</b>                                                               | 18               |
| <b>I.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII</b>                                                                       | 18               |
| I.3.1 Orientarea față de punctele cardinale                                                                                          | 18               |
| I.3.2 Amplasarea față de drumuri publice                                                                                             | 19               |
| I.3.3 Amplasarea față de aliniament                                                                                                  | 19               |
| I.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei                                                                                              | 20               |
| <b>I.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII</b>                                                                     | 20               |
| I.4.1 Accese carosabile                                                                                                              | 20               |
| I.4.2 Accese pietonale                                                                                                               | 20               |
| <b>I.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ</b>                                                                          | 20               |
| I.5.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente                                                                 | 20               |
| I.5.2 Realizarea de rețele edilitare                                                                                                 | 21               |
| I.5.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare                                                                                | 21               |
| <b>I.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR</b>                                                | 21               |
| I.6.1 Parcelarea                                                                                                                     | 21               |
| I.6.2 Înălțimea construcțiilor                                                                                                       | 22               |
| I.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor                                                                                            | 22               |
| <b>I.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI</b>                                                   | 22               |
| I.7.1 Parcaje                                                                                                                        | 22               |
| I.7.2 Spații verzi și plantate                                                                                                       | 23               |
| I.7.3 Împrejmuiuri                                                                                                                   | 23               |

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| - <b>DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ – TIP_ZF_ZRS</b> | 24 |
| - <b>ZONE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE –REGLEMENARI SUPLIMENTARE</b>                          | 25 |
| <b>A. ZONE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONELOR DE PROTECȚIE – ZRS05</b>                            | 25 |
| <b>B. ZONE SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONELOR DE PROTECȚIE – ZRS05</b>                               | 35 |
| <b>C. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ- ZRS19</b>                                        | 37 |
| <b>D. ZONE CU RISCURI NATURALE</b>                                                              | 39 |
| ❖ INUNDAȚII - <b>ZRS09</b>                                                                      |    |
| ❖ ALUNECARE - <b>ZRS06</b> – Nu este prezenta in teritoriului studiat                           |    |
| <b>E. ARIE NATURALĂ DE INTERES COMUNITAR (NATURA 2000) – ZRS01</b>                              | 41 |

## II.1. ZONELE FUNCȚIONALE EXISTENTE ȘI PROPUSE VOR FI URMĂTOARELE 42

|              |                                                                                       |     |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>ZF01</b>  | zonă aflată permanent sub ape                                                         | 43  |
| <b>ZF02</b>  | fond forestier                                                                        | 48  |
| <b>ZF03</b>  | terenuri agricole                                                                     | 50  |
| <b>ZF04</b>  | unități agro-zootehnice                                                               | 55  |
| <b>ZF05</b>  | echipare tehnico-edilitară (curent, apa, gaze, canalizare, petrol)                    | 59  |
| <b>ZF06</b>  | Zonă căi de comunicație și transporturi - Rutiere, Feroviare, Navale, Aeriene         | 63  |
| <b>ZF07</b>  | zonă central                                                                          | 68  |
| <b>ZRS07</b> | Reglementari urbanistice speciale sau suplimentare care se aplica in zona centrala    | 69  |
| <b>ZF08</b>  | Zonă mixtă - Zone combinate și compatibile ce au caracter complementar                | 75  |
| <b>ZF09</b>  | zonă instituții publice- de învățământ, culturale, sanatare,                          | 80  |
| <b>ZF10</b>  | Zonă comerț și servicii - Zone cu activitati și servicii de comerț                    | 88  |
| <b>ZF11</b>  | zonă locuințe și funcțiuni complementare                                              | 92  |
| <b>ZF12</b>  | zonă unități industriale și de depozitare - activitati economice                      | 105 |
| <b>ZF13</b>  | zonă gospodării comunale- (cimitire, platforme de deșeuri, platforme de precolectare) | 109 |
| <b>ZF14</b>  | zonă spații verzi, sport și agrement- turism                                          | 111 |
| <b>ZF15</b>  | zonă cu destinație special- institutiilor de aparare MApN, SRI, MAI, , STS            | 114 |
| <b>ZF16</b>  | zonă exploatare resurse naturale                                                      | 116 |
| <b>ZF17</b>  | zonă terenuri neproductive                                                            | 118 |
| <b>ZF18</b>  | alte zone definite de specificul teritoriului (intravilan și sau extravilan)          | 119 |

## **COLECTIV DE ELABORARE**

**CORDONATOR  
ŞEF DE PROIECT:**

**MOHAMMAD AL-BASHTAWI**  
arhitect-urbanist atestat **RUR** pentru întocmirea  
documentaţiilor de urbanism şi amenajarea  
teritoriului - **D, D<sub>3</sub>, D<sub>Z0</sub>** şi **E, G<sub>5</sub>, G<sub>9</sub>**  
Expert tehnic în domeniul urbanismului

**PROIECTANT:**

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

URB. BARDINICI TUDOR-ANDREI

URB. SOFIAN AL-BASHTAWI

ARH. MARIANA M. BUCUR

ING. MARIANA N. DOROBANTU

Ing. cu drept de semnătură RUR–F4 şi G1

ING. OVIDIU GH. VANGHELIE

**STU. ARHEOLOGIC:**

Dr. Arheolog Bondoc Petruş-Dorel

**CERCETARE/  
DOCUMENTARE:**

PROF. Laurenţu Florin COMANESCU

**DESENAT:**

URB. SOFIAN AL-BASHTAWI

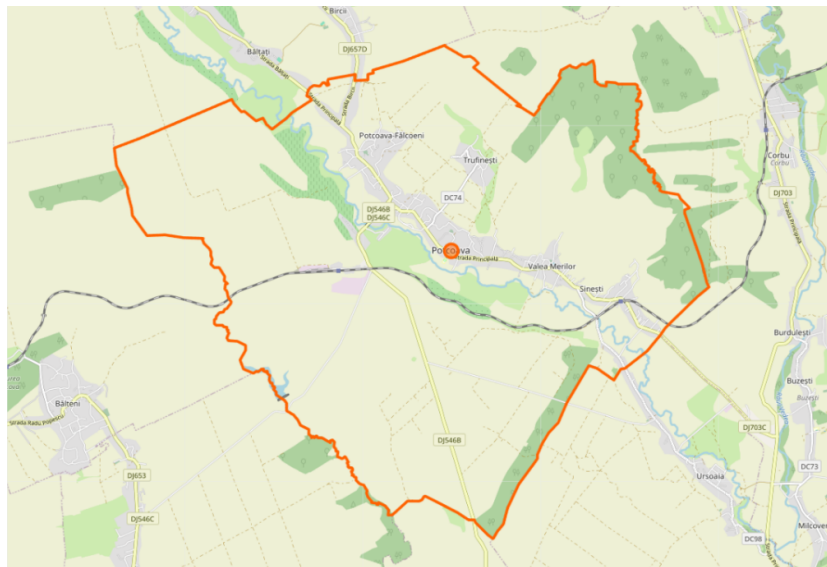
URB. BARDINICI TUDOR-ANDREI

**CORDONATOR  
STUDIUL ISTORIC:**

Arh. SEVERICA MITRACHE  
specialist atestat MCC,

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

## INTRODUCERE



Orașul Potcoava este situat în partea de est a județului Olt, la aproximativ 30 km de Municipiul Slatina. Este o unitate administrativ-teritorială de tip Oraș, formată din (5) cinci localități componente Oraș Potcoava (reședință) și patru sate componente: Potcoava-Fălcoeni, Trufinești, Valea Merilor și Sinești.

Unitatea administrativ-teritorială are o suprafață de 6528,57 ha, conform suportului topografic pus la dispoziție proiectantului de către beneficiar, primit de la ANCPI; și o populație de 5506<sup>1</sup> persoane în 2024, conform datelor Direcției Regionale de Statistică Olt, transmise de beneficiar.

Orașul Potcoava este situat în nordul Câmpiei Boianului, caracterizat prin câmpii înalte și câmpuri prelungi și netede, separate de văi puțin adânci (pe valea râului Plapcea). Se învecinează astfel:

- la nord – orașul Scornicești;
- la nord – est și est – comuna Corbu;
- la sud – comunele Icoana, Movileni și Perieți;
- la vest – comuna Bălteni

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.

<sup>1</sup> Date statistice și informații actualizate furnizate de beneficiar

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 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.

Planurilor urbanistice generale 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 populației<sup>2</sup>, 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 urbanismul de elaborare 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 condiții<sup>3</sup>:

- 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 detaliu<sup>4</sup> (PUD) se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale 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.

## **DOMENIUL DE APLICARE**

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

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Conform condiții Stabilite prin Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

<sup>4</sup> 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.

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 2.400 m 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 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**

Actualizarea documentației s-a bazat pe rolul identificat în teritoriu de documentațiile de rang superior, după cum urmează:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național - (PATN)
- Planul de Dezvoltare Regională a Regiunii Sud-Vest Oltenia 2021-2027
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Olt
- Strategia de Dezvoltare a Județului Olt pentru perioada 2021-2027
- Regulamentul General de Urbanism (RGU), Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUG a localității, Strategiei de Dezvoltare a localității.

Proiectantul preia prevederile planurilor urbanistice PUZ,PUD 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 toate perioada de pierderea valabilității 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 consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului 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 modificarea și completarea.
- 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, **abrogată și înlocuită** de Legea nr. 101/2006 republicată (practic nou cadru) + modificări majore.
- Legea turismului.
- Legea nr. 24 din 2007 privind Reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- 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 cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 3 din 2010 privind Modificarea și completarea Legii apelor nr. 107 din 1996 - integrată în legea de bază
- Hotărârea Guvernului nr. 1003 din 04.10.2001 pentru aprobarea Strategiei de dezvoltare a sistemului feroviar din România în perioada 2001-2010

- LEGEA nr.203/16.05.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- LEGEA nr.55/16.03.2006 privind siguranța feroviară completată de norme UE;
- ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr.12/07.07.1998 (republicată și actualizată) aprobată cu Legea 89/1999, privind transportul pe caile ferate romane și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române cu modificările și completările ulterioare;

\*

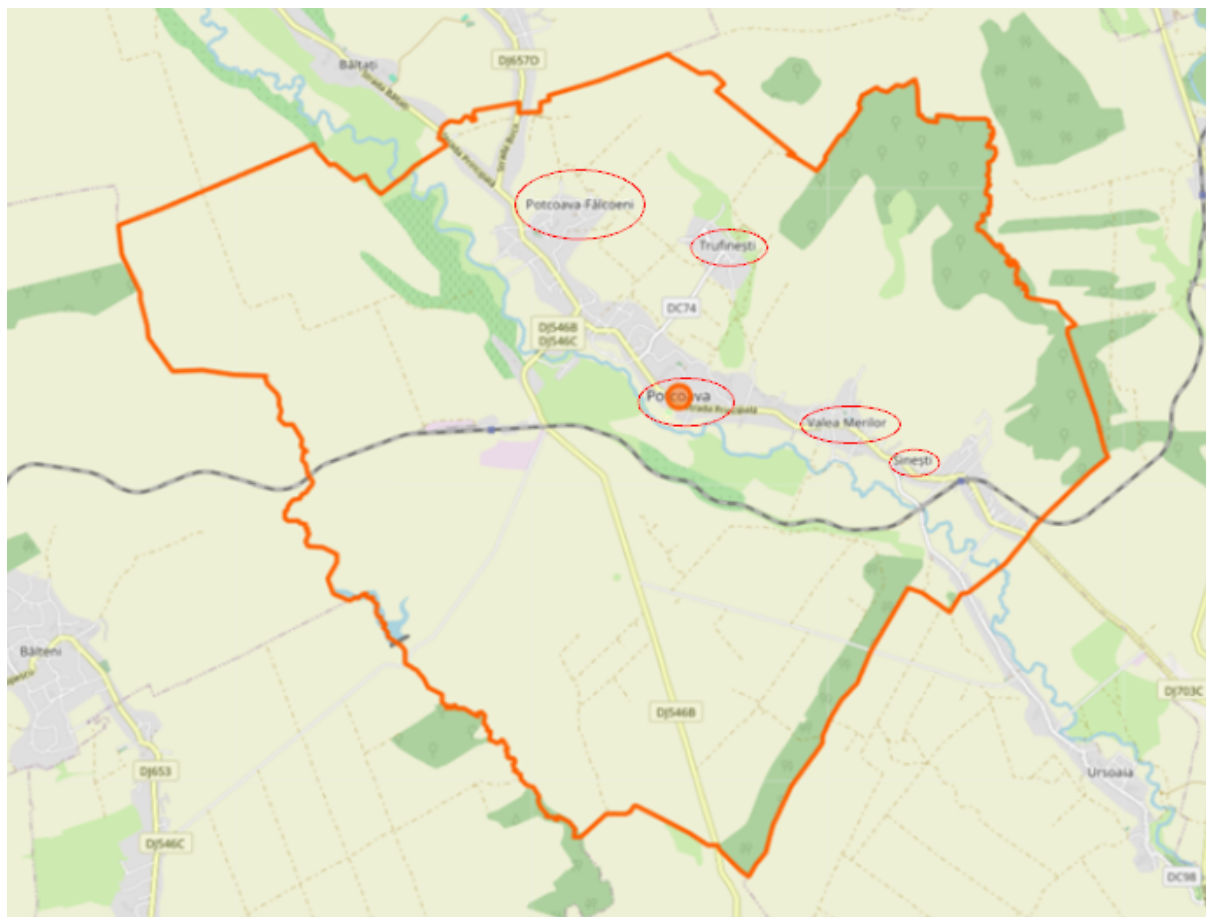
### **BAZA TOPOGRAFICĂ:**

cuprinde Suport topografic:

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

**Inconformitate cu Legii nr. 350/2001/SECȚIUNEA a 5 – a / Art. 17.** Punct (5) Planul urbanistic general se elaborează în format **analog și digital** (piese scrise și desenate) pe suport topografic realizat în sistem de proiecție **stereografică 1970**, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori la teren, în conformitate cu specificațiile tehnice prevăzute în anexa nr. 5.

Suportul topografic a fost asigurat de OCPI-Olt în 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**.



Orașul este formată din (5) cinci localități componente Oraș Potcoava (reședință) și patru sate componente: Potcoava-Fălcoeni, Trufinești, Valea Merilor și Sinești.

\*

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

**Prescripțiile cu caracter general sunt grupate în:**

- **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A 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 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 – PRESCRIPTII GENERALE

**INTRAREA ÎN LEGALITATE:** Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire<sup>5</sup>.

**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 este detaliat în prezenta RLU aferent PUG.

conform Lege 350/2001 Art. 31<sup>1</sup>, (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 anexa nr. 2 din Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, adaptate după caz.

#### 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;

<sup>5</sup> Conform Art. 56<sup>1</sup> din Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- 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) este 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 a Județului.

## **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.

### **❖ 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, piste 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:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele 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:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) 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.

## **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 reprezintă dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii, drept instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

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 servituții 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 prelungească 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.

Până la montarea rețelelor electrice aeriene în subteran se vor respecta distanța de protecție și distanța de siguranță impusă de lege (conform NTE-003/04/00).

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

Rețelele de alimentare cu gaze, 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 judeului, 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.

Parcelele 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.

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, este interzisă folosire gresie, faianță și culorilor stridente și a finisajelor strălucitoare pen fațe.

Împrejmuirile și anexe vizibile din circulațiile publice vor fi tratate unitar cu construcțiile principale de pe parcelă. finisarea soclului va fi din piatră aparentă, sau culori 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 pentru Cultură.

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

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.

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. 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 RLU, 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 împrejmuirilor. 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 împrejmuirea 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 împrejmuirilor sau folosire gresie, faianță și culorilor stridente și a finisajelor strălucitoare.

## CAPITOLUL II – PRESCRIPTII 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 criterii care țin de localizare/reprezentativitate, omogenitate funcțională și coerență.

Zonificarea funcțională va fi detaliată în cele ce urmează. Ea a fost făcută 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 împărțirea în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei 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
- Prescripții situația de ansamblu construit protejat, de monument de arhitectură izolat și din situațiile de zone de protecție pentru monumentele istorice existente.
- 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 parcelor), stării/vechimii fondului construit și valorii arhitecturale a acestuia, după caz, și în raport cu care o zonă este per ansamblu omogenă sau eterogenă
- Situată în context – poziția în localitate, în raport cu: limita zonei centrale a comunei, limita zonei de protecție a elementelor de patrimoniu natural sau construit (clasate sau nu), alte zone cu regim diferit (zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a infrastructurii feroviare, a cuvetelor 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.

\*

## **REGLEMENTARI SPECIFICE ZONELOR CU PATRIMONIU CONSTRUIT - ZONE PROTEJATĂ ȘI ZONE DE PROTECȚIE -**

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

\*

### **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 și 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 problematicei 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 “Încadrare în teritoriu” și în panșa “Reglementări” în baza Listei Monumentelor Istorice, actualizată în 2015 și în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările ulterioare, a fost delimitate zonele de protecție ale monumentelor istorice au fost delimitate, în prezenta documentație, în baza Studiului Istoric de fundamentare elaborat pentru actualizare 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.

Monumentele istorice conform Listei Monumentelor Istorice 2015, situate în intravilan au fost delimitat zonele de protecție în prezentul PUG în planșa de reglementari conform Studiului istoric urban de fundamentare pentru întocmirea Planului Urbanistic General:

| POZ. LMI | COD LMI         | DENUMIREA                  | LOCALITATEA AMPLASAMENT                | DATA |
|----------|-----------------|----------------------------|----------------------------------------|------|
| 631      | OT-II-a-B-08997 | BISERICA "SF. NICOLAE"     | Orașul Potcoava, Sat Potcoava-Fălcoeni | 1879 |
| 667      | OT-II-m-B-09028 | BISERICA "SF. ÎMPĂRAȚI"    | Orașul Potcoava, Sat Sinești           | 1798 |
| 696      | OT-II-m-B-09054 | BISERICA "CUV. PARASCHIVA" | Orașul Potcoava, Sat Trufinești        | 1684 |

Imobilele menționate în lista de mai sus sunt clasate ca monumente/situri istorice în Lista monumentelor istorice LM 2015, Pentru fiecare monument istoric sa întocmit fișa de monument istoric. Anexata la Studiul Istoric General de de fundamentare a PUG-ului.

Conform Repertoriul Arheologic Național, unde Orașul Potcoava este înregistrat cu un sit arheologic, în conformitate cu cele precizate în studiul arheologic efectuat de dr. Dorel Bondoc.

1. **Situl arheologic - Așezarea neolitică de la Sinești - Pădurea Osica:** Așezarea neolitică se află la nord-est de localitatea Sinești, la marginea pădurii Osica pe un bot de deal, în partea stânga a văii pârâului Osica. Starea sa de conservare nu este cea mai bună. Situl este o așezare a culturii Vădastra. Încadrare cronologică: epoca bronzului (cultura Glina).
2. **Situl arheologic - Valul de pământ Brazda lui Novac:** în teritoriul localității Sinești, Oraș Potcoava, **Punct:** *Valul lui Traian*. Nu este înscris în LMI sau în R.A.N. Situl se află în vecinătate, pe UAT-ul Icoana. Acestea impun delimitarea **zonelor de protecție a monumentelor istorice** în intravilanul localității, cu respectarea prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (cu modificările și completările ulterioare) și formularea unor măsuri speciale transpuse în reglementări urbanistice specifice pentru monumentele situate în intravilan.

Pentru imobile delimitat topographic/cadastral cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturii culturalistorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic sunt marcate cu **(A)** în planșa de reglementari la recomandare studiul istoric de fundamentare a PUG-ului, pentru **intervenție asupra lor se recomandă respectare condiții** din zona de protecție a monumentelor istorice aflate în UAT Orașul Potcoava, județul Olt.

\*

**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 comună, incluzând platformele de pre colectare 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 zonele de protecție a*

*monumentelor istorice, tratarea lor va fi unitară, cu mobilier urban de asemenea și construcțiile din zona lor de protecție se vor utiliza finisaje tradiționale (țigla ceramică, tabla de cupru, tabla 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 se va face pe baza unor proiecte autorizate, cu respectarea avizului Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Județului.*

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 Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură.
- 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 amintite 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.
- 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 Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură) – 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.

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.

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.

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

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:

- Se interzice construirea pe limita parcelei care se află în vecinătate cu 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 pre colectare a deșeurilor urbane;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor mari, cu o suprafață totală mai mare de 50 m<sup>2</sup>;
- 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.

#### • 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:

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

Se va pune în valoare conturul incintei.

Se admite relotizarea cu condiția menținerii prin amenajările exterioare a amprentelor pe teren ale parcellarului anterior.

- 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 m<sup>2</sup>. Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 600,00 m<sup>2</sup>; (la parcele rezultate din planu parcellar 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 m<sup>2</sup>, și care, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu o parcelă învecinată conform condiții legii.

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 m<sup>2</sup>. Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 400,00 m<sup>2</sup>;
- 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 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.
- 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.
- 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 înălțime dar nu mai 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 maxim 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 nu mai puțin de 3,00 m. retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai 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 înălțime dar nu mai 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 nu mai 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.
- Pentru parcelele cu fronturi continue se mențin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorări, prin care se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

## **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 - Parcare/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:

- Parcare/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulațiilor publice, cu excepția monumente 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.
- În situația în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori conform Anexei 5 la prezentul Regulament, 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.

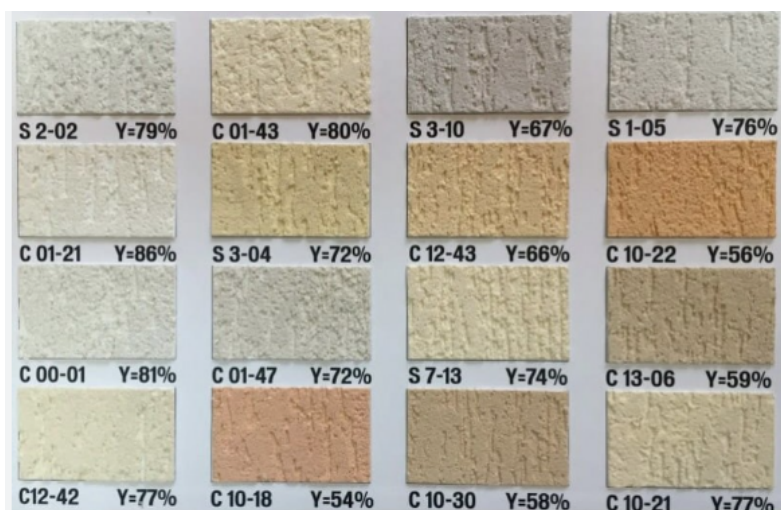
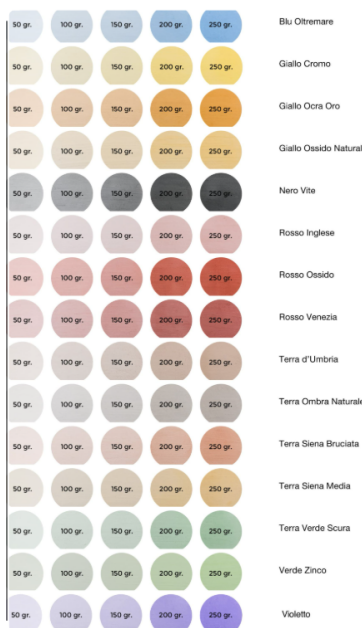
#### **Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

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 monumentele istorice se interzice modificarea arhitecturii fațadei (inclusiv a tipului materialelor de finisaj existente), 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.; armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor și a învelitorilor etc.

▪ Exemple de culori:



- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca 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 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.
- 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 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 m<sup>2</sup>.
- 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.
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor sau folosire gresie, faianță și culorilor stridente și a finisajelor strălucitoare
- 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 din zona de protecție a monumentelor istorice.

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

- Conform funcțiunii din zona de protecție a monumentelor istorice.

\*

### B. ZONE SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONELOR DE PROTECȚIE

orașul Potcoava și zona înconjurătoare are în componență zone locuite, terenuri arabile, vii, livezi, pășuni, păduri și ape. În acest context este cu neputință ca zona să fie lipsită de urme arheologice, așa cum vom vedea în cele ce urmează. Cu deosebire, rețeaua hidrografică trebuie să fie în strânsă legătură cu amplasarea comunităților umane din toate timpurile.

la evidențele oficiale ale statului român în materie de monumente istorice și situri arheologice. Pentru început, Lista Monumentelor Istorice, înregistrează în secțiunea corespunzătoare județului Olt, un număr de trei monumente la Potcoava, în toate cazurile fiind vorba despre biserici din secolele XVII-XIX, fără însă vreun sit arheologic. Această lacună este cumva reparată de Repertoriul Arheologic Național, care, pentru UAT Potcoava, conține un sit arheologic, este vorba despre o așezare a culturii Vădastra. Remarcăm lipsa din RAN a valului de pământ Brazda lui Novac.

| Cod RAN                                                                          | Denumire                                                                                                                                                          | Categorie | Tip     | Județ | Localitate                  | Componente sit | Cronologie |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|-------|-----------------------------|----------------|------------|
| 128409.02                                                                        | Așezarea neolitică de locuire la Sinești - Pădurea Osica. Situl se află la nord de localitate, la marginea pădurii Osica, în partea stângă a văii pârâului Osica. |           | așezare | Olt   | Sinești, com. Oraș Potcoava | așezare        | Eneolitic  |
| Bază de date întreținută și administrată de Institutul Național al Patrimoniului |                                                                                                                                                                   |           |         |       |                             |                |            |

Extras din Repertoriul Arheologic Național, cu situl arheologic de la Sinești, oraș Potcoava.

Conform Repertoriul Arheologic Național, unde Orașul Potcoava este înregistrat cu un sit arheologic, în conformitate cu cele precizate în studiul arheologic. **Situl arheologic - Așezarea neolitică de la Sinești - Pădurea Osica:** Așezarea neolitică se află la nord-est de localitatea Sinești, la marginea pădurii Osica pe un bot de deal, în partea stânga a văii pârâului Osica. Starea sa de conservare nu este cea mai bună. Situl este o așezare a culturii Vădastra. Încadrare cronologică: epoca bronzului (cultura Glina).

|                                 |                                                                                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cod RAN</b>                  | 128409.02                                                                                               |
| <b>Nume</b>                     | Așezarea neolitică de la Sinești - Pădurea Osica                                                        |
| <b>Județ</b>                    | Olt                                                                                                     |
| <b>Unitate administrativă</b>   | Oraș Potcoava                                                                                           |
| <b>Localitate</b>               | Sinești                                                                                                 |
| <b>Punct</b>                    | Pădurea Osica                                                                                           |
| <b>Reper</b>                    | Situl se află la nord de localitate, la marginea pădurii Osica, în partea stângă a văii pârâului Osica. |
| <b>Reper hidrografic - nume</b> | Osica                                                                                                   |
| <b>Reper hidrografic - tip</b>  | pârâu                                                                                                   |
| <b>Forma de relief</b>          | deal                                                                                                    |
| <b>Utilizare teren</b>          | pădure                                                                                                  |
| <b>Categorie</b>                | locuire                                                                                                 |
| <b>Tip</b>                      | așezare                                                                                                 |
| <b>Descriere</b>                | Situl este o așezare a culturii Vădastra.                                                               |

Extras din Repertoriul Arheologic Național, cu menționarea și descrierea sitului arheologic de la Sinești.

**Situl arheologic - Valul de pământ Brazda lui Novac:** în teritoriul localității Sinești, Oraș Potcoava, **Punct:** *Valul lui Traian*. **Nu este înscris** în LMI sau în R.A.N. Situl se află în vecinătate, pe UAT-ul Icoana. Acestea impun delimitarea **zonelor de protecție a monumentelor istorice** în intravilanul localității, cu respectarea prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (cu modificările și completările ulterioare) și formularea unor măsuri speciale transpuse în reglementări urbanistice specifice pentru monumentele situate în intravilan

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 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.

\*

## CONDIȚII ȘI OBLIGATIVITĂȚI PRELUATE DÎN STUDIUL ARHEOLOGIC

În conformitate cu cele precizate în studiul arheologic efectuat de dr. Dorel Bondoc, privitor la patrimoniul arheologic UAT Potcoava, jud. Olt, este vorba despre 2 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.

## RECOMANDARI PRELUATE DÎN 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 utilaj greu;
- 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-**

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,

se va respecta ART. 11 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 industriale din, 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 va fi obligatoriu conform avizul Directia Sanitara Publica - DSP

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.

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 protecție<sup>6</sup> 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, 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 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 interzis să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță, fără avizul de amplasament și operatorului de transport.

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

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.

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 permis sa construiască pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare

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

\*

<sup>6</sup> 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,

## D. ZONE CU RISCURI NATURALE

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

**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.

Utilizând harta de hazard la inundație pentru benzile de inundabilitate 1% la adresa la care se propune amplasarea proiectului se arată că aceasta se află în zona de inundabilitate. Benzile de inundabilitate 1% au fost selectate pentru scenariul cu probabilitate medie (pentru debite maxime cu probabilitate de depășire 1%) – respectiv inundații care se pot produce o dată la 100 de ani

Din totalul de 112 unități administrativ teritoriale ale județului Olt, 110 pot fi afectate de inundații, iar cursurile de apă care se revarsă frecvent sunt: Olteț, Vedea, Vedița, Mamu, Dorofei, Beica și unele pâraie locale.

Unitățile administrativ teritoriale afectabile de inundații (sursa - Planul de apărare împotriva inundațiilor):

|      |          |                                                            |                         |
|------|----------|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 101. | Potcoava | Plapcea, Osica, Negrisoara, Dorofei, Florisoru, pr. locale | Scurgeri de pe versanti |
|------|----------|------------------------------------------------------------|-------------------------|

În anul 2014, fenomenele hidrometeorologice periculoase s-au manifestat cu o intensitate sporită față de anii anteriori, valuri de inundații afectând zeci de localități, locuințe, culturi agricole, infrastructura locală și județeană. Căderile însemnate de precipitații care deseori au depășit 100 l/mp în 24h au produs în perioada martie - decembrie 2014, pagube însemnate în tot județul.

*Planul de analiză și acoperire a riscurilor* elaborat în anul 2025 de ISU Olt evidențiază faptul că în perioada 1998-2023, pe teritoriul orașului Potcoava s-au produs fenomene de inundații în anul 2005 și 2014.

Pe teritoriul administrativ al U.A.T.-ului sunt marcate în PUG – atât în planșa “Încadrare în teritoriu” cât și în planșa “Reglementări” și pentru aceste zone se introduce interdicția temporară de construire până la înlăturarea riscului de alunecare și/sau de inundații, se vor realiza studii geotehnice aprofundate prin care se vor fundamenta măsurile specifice care se impun: în această zonă nu vor fi amplasate construcții sau amenajări. 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 Plapcea pentru UAT-ul de față.<sup>7</sup>

Se poate trage concluzia că teritoriul orașului Potcoava este expus în condițiile climatice actuale la inundații, având în vedere dispunerea teritoriului în raport cu zonele cu potențial inundabil.

**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.<sup>8</sup> Nu există date oficiale care să ateste deșertificarea orașului studiat, însă zonele din Câmpia Română cu secetă frecventă și

<sup>7</sup><https://rowater.ro/2022/09/30/hartile-de-hazard-si-risc-la-inundatii-hhri-reactualizate-elaborate-in-cadrul-proiectului-ro-floods-au-fost-transmise-catre-comisia-europeana/>

<sup>8</sup>Planul de Analiză și Acoperire a Riscurilor la nivelul Județului Olt.

soluri nisipoase sunt considerate vulnerabile. Există un risc de degradare a solului, mai ales în agricultură intensivă sau dacă nu respectă bunele practici de conservare a apei și solului.

**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.

Un alt risc de producere și propagare a incendiilor în masă pentru Orașul Potcoava este parcul petrolier și terenurile unde sunt amplasate sondele de extracție din zona Potcoava-Ciurești.

**Risc alunecări de teren** - Teritoriul orașului Potcoava beneficiază de prezența râului Plapcea și afluenții săi. Fenomenele de instabilitate se manifestă pe zonele de versant. nu prezintă potențial pentru alunecări de teren. În Câmpia Boianului versanții văilor Oboga, Dârjov, Iminog, Iloveanu, Dorofei, **Plapcea** și Vedea sunt afectate de eroziunea în suprafață asociată cu șiroire și ravenare. Conform PATN - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, Orașul Potcoava nu prezintă potențial pentru alunecări de teren.

Coroborat cu riscul de inundații, se impune totuși precauție și la alunecările de teren, de aceea nu vor fi amplasate construcții sau amenajări pe zone instabile sau cu risc de alunecare și se va urmări permanent comportarea zonelor instabile și cu risc de alunecare și vor fi luate măsurile necesare pentru prevenirea apariției de noi alunecări și extinderii alunecărilor existente. Se recomandă luarea de măsuri pentru creșterea stabilității zonelor instabile sau cu risc de alunecare.

Datele au fost furnizate de primăria orașului și consiliul județean privind posibilele fenomene naturale ce pot să pună în pericol zonele construite ale localității.

**Risc seismic** – conform studiului geotehnic și geologic, orașul Potcoava este situat în zona cu intensitate seismică VIII MSK (mai mare sau egală cu VII pe scara MSK, se încadrează în zona D conform NP 055-2001), și nu prezintă un risc major de seismicitate. Din punct de vedere al acțiunii seismice, conform P 100/2013, orașul este caracterizată de o accelerație seismică orizontală a terenului  $a_g = 0,25g$  și o perioadă de colț  $T_c = 1,0$  sec, pentru o perioadă de revenire  $IMR = 225$  ani.

|     |                  |           |     |       |
|-----|------------------|-----------|-----|-------|
| 226 | Podu Iloaiei     | IAȘI      | 0,7 | 0,25g |
| 227 | Pogoanele        | BUZĂU     | 1,6 | 0,35g |
| 228 | Popești Leordeni | ILFOV     | 1,6 | 0,30g |
| 229 | Potcoava         | OLT       | 1,0 | 0,25g |
| 230 | Predeal          | BRAȘOV    | 0,7 | 0,25g |
| 231 | Pucioasa         | DÂMBOVIȚA | 0,7 | 0,30g |
| 232 | Răcari           | DÂMBOVIȚA | 1,6 | 0,30g |
| 233 | Rădăuți          | SUCEAVA   | 0,7 | 0,20g |

Prima sondă săpată a fost sonda 9 Optași. Continuându-se cercetările seismice spre sud, a fost săpată sonda 2 Ciurești în anul 1958, unde s-a descoperit țitei din Sarmatian la 1000 m. În continuare s-a extins săparea sondelor în suprafață și în adâncime, astfel că în anul 1960 au fost delimitate sondele de la Potcoava-Ciurești (Structura Ciurești Nord-Vest) și de la Icoana – Bădești – Tufeni (Structura Ciurești Sud), la adâncime de 1950–2050 m.

O întreprindere legată de extracția de țiței este SNP Petrom (acum OMV Petrom), societate cu sediul în Pitești. Secția Potcoava a luat ființă în anul 1960.<sup>9</sup>

Harta zonare seismică a teritoriului României pentru spectrul de control Tc, Conform acestei hărți orașul Potcoava are aceleași valori ale coeficientului Tc pentru satele componente și anume - Tc = 1,0 s.

Nu vor fi amplasate construcții sau amenajări pe zone instabile sau cu risc de alunecare și se va urmări permanent comportarea zonelor instabile și cu risc de alunecare și vor fi luate măsurile necesare pentru prevenirea apariției de noi alunecări și extinderii alunecărilor existente.

Potrivit prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Normativelor NP 112 și NP 74, în scopul asigurării rezistenței, stabilității și siguranței construcțiilor și amenajărilor, pentru orice construcție sau amenajare este obligatorie elaborarea studiului geotehnic. Nivelul de aprofundare al acestuia depinde de importanța construcției/amenajării și de riscul geotehnic al amplasamentului.

Zona de risc de inundații este marcată în PUG – atât în planșa “Încadrare în teritoriu” cât și în planșa “Reglementări” și pentru aceste zone se introduce interdicția temporară de construire până la înlăturarea riscului, deasemna imobile aflate în zona cu risc de inundații.

Autoritate publică locală este obligată să solicite avizul consiliului județean pentru construire, conform măsurilor de prevenire și protecție în caz de inundații sau în situație de urgență pentru evacuări.

La toate lucrările din zona marcată în PUG – atât în planșa “Încadrare în teritoriu” cât și în planșa “Reglementări”, sau în zonele lor de protecție, precum și în zonele cunoscute ca fiind afectate de inundații istorice se autorizează numai cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale și sau centrale, cu avizul administratorului (apele Române) și respectarea normelor tehnice de construcție

La nivel general se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție ale cursurilor de apă de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. Se exceptează, pentru zona inundabilă a albiei majore, cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. În baza avizului de amplasament, emis conform legii;

\*

## **E. ARIE NATURALĂ DE INTERES COMUNITAR (NATURA 2000)**

**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*”.

**Pe raza Orașului Potcoava nu se regăsesc arii naturale protejate.**

\*

---

<sup>9</sup><https://potcoava-olt.ro/ro/content/primaria-potcoava/primaria/monografie>

## **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
- ZF02** fond forestier
- ZF03** terenuri agricole
- ZF04** unități agro-zootehnice
- ZF05** echipare tehnico-edilitară (curent, apa, gaze, canalizare, petrol)
- ZF06** Zonă căi de comunicație și transporturi - Rutiere, Feroviare, Navale, Aeriene
- ZF07** zonă central
- ZRS07** Reglementari urbanistice speciale sau suplimentare care se aplica in zona centrala
- ZF08** Zonă mixtă - Zone combinate și compatibile ce au caracter complementar
- ZF09** zonă instituții publice
- ZF10** Zonă comerț și servicii - Zone cu activități și servicii de comerț
- ZF11** zonă locuințe și funcțiuni complementare
- ZF12** zonă unități industriale și de depozitare - activități economice
- ZF13** zonă gospodării comunale
- ZF14** zonă spații verzi, sport și agrement
- ZF15** zonă cu destinație specială
- ZF16** zonă exploatare resurse naturale
- ZF17** zonă terenuri neproductive
- ZF18** alte zone definite de specificul teritoriului

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

În Orașul Potcoava, zonele considerate „aflate permanent sub ape” sunt cele din albia minoră a pârâului Plapcea și terenurile adiacente cursurilor de apă:

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

**ape curgătoare:** sunt izvorul, râul și fluviul (cursurile de apă, paraurele, garlele, și alte surse de apă denumiri locale (izvoare, privaluri, etc)

**ape statatoare:** sunt lac, baltă și mlaștină.

Pe teritoriul administrativ al Orașului sunt marcate zonele cu inundabilitate în PUG – atât în planșa “Încadrare în teritoriu” cât și în planșa “Reglementări” și pentru aceste zone se introduce interdicția temporară de construire până la înlăturarea riscului de alunecare și/sau de inundații, se vor realiza studii geotehnice aprofundate prin care se vor fundamenta măsurile specifice care se impun: în această zonă nu vor fi amplasate construcții sau amenajări.

Autorizarea construirii se realizează conform legislației speciale și cu condiția obținerii avizului al Autorității Naționale “Apele Române”, Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.

### ❖ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1 – Utilizări permise

- ❖ Sunt premise toate lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice, care deservește obiective turistice, drumurile de acces în localități sau în incinte, precum și cele pentru organizări de șantier și cele care servește activități economice, agricole, energetice, industriale de interes național, județean, local sau persoane fizice/juridice.
- ❖ Construcții de apărare și consolidare, apărări de maluri, stabilizări de terenuri, rigole, taluzuri, șanturi, ziduri de sprijin, conform legislației speciale și cu condiția obținerii avizului al Autorității Naționale “Apele Române” Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.
- ❖ Construcții, amenajări și instalații destinate exploatării și întreținerii râurilor sau funcțiilor complementare admise (extracție a nisipurilor și pietrisurilor cu avizul și autorizație gospodărire a 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 poate autoriza Orice constructii sau amenajări adiacente cursurilor de apă si în zona de protecție a acestora, funcțiunile compatibile pe terenurile agricole adiacente, cu condiția obținerii avizului al Autorității Naționale “Apele Române” .

Se poate autoriza In zona de protecție a cursurilor de apă, construcțiile si amenajările cu condiția respectării condițiilor stabilite de Legea apelor, cu avizele conforme stabilite de legislația in vigoare si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție

Se poate autoriza In zona de protecție a echipamentelor edilitare, în zona de protecție a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apă, precum si a lucrărilor hidrotehnice, conform prevederilor HG. nr. 101/ 1997, în condițiile obținerii avizelor conforme legale nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul de elaborare actualizare a documentațiilor de urbanism și in baza unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată și cu respectare 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 al Autorității Naționale “Apele Române” Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.

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 si 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 pre colectare 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 albiile cursurilor de apă sau în cuvetele lacurilor sau ale bălților.
- ❖ Orice lucrări de construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare si desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță si protecție a cursurilor de apă
- ❖ 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 pietrisurilor 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 acelor 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. m3)                             | 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 m3/s                                | 1       | 2        | 3          |         |
| - Canal cu debitul instalat de la 10 m3/s la                               |         |          |            |         |
| - Canal cu debitul instalat peste 50 m3/s                                  | 3       | 4        | 5          | 50 m3/s |
|                                                                            | 2       | 3        | 4          |         |
| f) Baraje 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 acestora
- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acestora

**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 construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente zonă aflată permanent sub ape pot fi amplasate parcaje în urma unei studii 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**

Regimul maxim de înălțime admis, exprimat în număr de niveluri și cu H. maxim (H. cornișe și H. coama)

### **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 condiții de avizare al 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, 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 realizării de spații verzi și plantate de 20 % din parcelă

Este obligatorie respectarea fâșiilor 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**

Se va menține caracterul curent al împrejmuirilor.

Împrejmuirile se vor realiza numai din motive de siguranță, 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 realizată din lemn sau metal, dublată de un gard viu.

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

## **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 de la RGU.- Conform normelor tehnice specifice și condițiilor obligatorii de avizare al Autorității Naționale "Apele Române".

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

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)

Situația reală în UAT Potcoava, zonele de fond forestier sunt reprezentate în principal de suprafețele împădurite aflate la marginea teritoriului administrativ, în special spre zona de contact cu dealurile piemontane și văile adiacente pârâului Plapcea. Documentele locale descriu localitatea ca fiind amplasată în nordul Câmpiei Boianului, într-o zonă cu terenuri agricole dominante și suprafețe forestiere dispersate.

Fondul forestier național- terenurile cu destinație forestieră constituie fondul forestier național al României, denumit FFN.

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

Terenurile cu destinație forestieră au următoarele categorii de folosință:

- a) terenuri cu păduri;
- b) terenuri în curs de regenerare;
- c) terenuri destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite a fi împădurite;
- d) terenuri care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solare, plantaje și culturi de plante-mamă;
- e) terenuri care servesc nevoilor de producție silvică: culturi de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
- f) terenuri cu folosințe specifice administrației silvice: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje;
- g) terenuri ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătoresc, drumuri și căi ferate forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier;
- h) linii parcelare, culoare pentru linii electrice, terenuri ocupate temporar, terenuri concesionate din fondul forestier proprietate publică a statului, terenuri afectate de sarcini și/sau litigii, precum și terenuri forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului integrat de securizare a frontierei de stat;
- i) terenuri pe care sunt amplasate iazuri, terenuri care constituie albiile minore ale pâraielor care nu se încadrează în prevederile art. 3 alin. (1) din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, precum și terenuri neproductive, incluse în amenajamentele silvice.

În comuna Malu Mare pe lunca Jiului, deși modificată prin intervenții hidrotehnice încă din finalul secolului XIX, rămâne principala resursă naturală și peisagistică a zonei analizate. Cursul său meandrat, cu ostroave și brațe, este completat de păduri de luncă și bălți situate pe terasa joasă a râului, unele provenite din vechi brațe colmatate, generând un peisaj diversificat: plaje, maluri abrupte, masive forestiere și zone mlăștinoase cu valoare ecologică ridicată.

### ❖ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1 – Utilizări permise

- ❖ Este permisă folosirea definitivă sau folosirea temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât silvice se aproba de organul silvic județean, până la 1 ha, de Ministerul Apelor, Padurilor și Protecției Mediului, pentru terenurile în suprafața de până la 100 ha, și de Guvern, pentru cele ce depășesc această suprafață.

- ❖ Este permis solicitarea de scoatere definitivă sau de ocupare temporară de terenuri din fondul forestier, în condițiile prevăzute de lege, cu acordul proprietarului și avizate favorabil de ocolul silvic care asigură administrarea, precum și serviciile silvice, după caz, de Regia Națională a Padurilor - Romsilva, în cazul terenurilor din fondul forestier proprietate publică a statului, și de subunitățile teritoriale de specialitate ale autorității publice centrale care răspunde de silvicultură.
- ❖ Este permis asigurarea accesului din drumurile publice sau forestiere și elementele constructive se vor integra în peisaj
- ❖ Regimul maxim de înălțime al construcțiilor forestiere admise va fi P+M, înălțimea maximă admisă nu va depăși 5,0 m la cornișă și 8,0 m la coama, volumele vor fi simple, materialele vor fi naturale (piatră, lemn, tencuieli în culori care se integrează în peisaj), în cazul împrejmuirilor vor fi integrate în peisaj, transparente sau semitransparente

## **Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări**

- ❖ Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plată anticipată a obligațiilor banesti, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:
  - a) necesare explorării și exploatării următoarelor resurse minerale: carbuni, 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 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 (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 "ocupatii 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 permis 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 TERENURILE AGRICOLE - (TA)

În Potcoava, terenurile agricole ocupă cea mai mare parte a teritoriului administrativ și sunt amplasate în special: în extravilanul localității Potcoava; în jurul satelor aparținătoare Sinești, Trufinești și Valea Merilor; în zona de câmpie și pe versanții ușor undulați ai Câmpiei Boianului. Conform documentelor urbanistice ale orașului, terenurile agricole includ: teren arabil; pășuni; fânețe; vii și livezi; terenuri agricole situate atât în intravilan, cât și în extravilan.

#### ZONA TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan sunt reprezentate de terenuri agricole productive (arabile, vii, livezi, pasuni, fanete, maracinis, pepiniere viticole, pomicole, plantatii de hamei si duzi, sere, solarii rasadnitate si altele asemenea), terenuri vegetatie forestiera (daca nu fac parte din amenajamente silvice), pasunile impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii agrozootehnice, amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricola, platformele si statiile de depozitare care servesc nevoilor agricole.

De asemenea se vor avea în vedere și suprafețele de terenuri cu destinații agricole din intravilanul, acestea prezintă o sursă potențială și principală de dezvoltarea unei localitati.

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, se va respecta ART. 11 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 industriale<sup>10</sup>din, 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 va fi obligatoriu conform avizul Directia Sanitara Publica

#### ❖ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art. 1 – Utilizări permise

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

conform 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).

- Echipamente edilitare Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de teecomunții și alte lucrări de infrastructură, statii/antene de telecomunicatii telefonie mobile.

---

<sup>10</sup> 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 constructii pentru prelucrare, ambalarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor rezultate din activitățile productive agricole
- statii de compost, birouri, servicii aferente unităților economice conexe activitatilor productive agricole.
- Funcțiuni administrative de cercetari,
- activitate, service de comerți pentru activități agricole (Sere, pepiniere, plantații tehnologice și experimentale, activitati productive si de depozitare conexe serelor conexe serelor
- locuințe de serviciu sau unități de cazare temporară/permanența 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, spatii menite să adăpostească masini 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 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.
- Protejare zonel adiacente prin asigurare zonele de protecție care vor fi asigurate în interiorul amplasamentelor
- Ferme și unități zootehnice cu obligativitatea realizării unui studiu de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, prin care se va 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.
- Lucrarile de cercetare si de prospectare a terenurilor necesare exploatarilor mai sus amintite care necesita foraje sau alte lucrari de construire specifice, conditionat de obtinerea avizului ANRM
- Stații de epurare de tip modular (containerizate) cu respectare distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației - 50 m
- Se interzice scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a pajistilor. Prin exceptie de la aceasta regula, scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a pajistilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, pentru:

- a) amplasarea de constructii care deservesc activitati agricole;
- b) retele de comunicatii electronice sau elemente de infrastructura necesare sustinerii acestora;
- c) infiintarea de noi capacitati de productie a energiei regenerabile, care sa nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publica pentru lucrari de interes national, judetean sau local, in conditiile Legii nr. 33/1994 privind exploatarea pentru cauza de utilitate publica, republicata; d) amplasarea obiectivelor de interes national, judetean sau local, declarate de utilitate publica, in conditiile legislatiei in vigoare;
- e) lucrari privind apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala, declarate de utilitate publica in conditiile Legii nr.33/1994, republicata;
- f) lucrari in cadrul unor programe de dezvoltare locala/judetean/regionala initiale de autoritatile administratiei publice locale.

### **Art. 3 - Utilizări interzise**

- Autobazele serviciilor de salubritate
- Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I si- a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, precum si pe cele plantate cu vii si livezi, parcuri nationale, rezervatii, monumente, ansambluri arheologice si istorice este interzisa. Sunt exceptate constructiile care servesc activitatile agricole, cu destinatie militara, caile ferate, soselele de importanta deosebita, liniile electrice de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, lucrarile aferente exploatarei titeiului si gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrarile de gospodarire a apelor si realizarea de surse de apa
- Depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, metalice, reziduuri, resturi menajere
- În cazul păstrării funcţiunii agricole existente, se interzice amplasarea locuinţelor in zona zona, cu excepţia unor spaţii de cazare temporară sau locuinţe de serviciu pentru angajaţi –
- unităţilor de învăţământ şi orice alte echipamente publice sau instituţii de interes general, cu excepţia cabinetelor medicale sau de prim-ajutor pentru angajaţi.
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor

### **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 m<sup>2</sup>. 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 alt orice 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 agricole
- 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** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu condiția 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 condiția accesului 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.
- Respectarea zonelor de protecție a 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 – Parcare/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 1,80 și la destinație spațiilor, cu H maximumu de 10 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 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.
- Se interzice deversarea apelor uzate și pluviale în cursurile de apă/bazinele de apă. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatașilor 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 în zonei, va reprezenta minimum 20% din suprafața incintei, dar, de principiu, toate zonele libere și să fie reduse strict la circulațiile și suprafețele destinate parcajelor, plantații de protecție vor fi dispuse pe toate laturile incintei.
- 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 conf. legii.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament, În funcție de zonă și de specificul activității, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

#### **❖ OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI**

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

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

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

$$IA - (CUT_{\max} - ADC/S_{\text{teren}}), \quad CUT_{\max} = 1,80$$

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

În Potcoava, zona unităților agro-zootehnice reprezintă suprafețele destinate: fermelor agricole și zootehnice; halelor de creștere animale și păsări; depozitelor agricole; silozurilor; serviciilor agricole și utilajelor agricole.

Recent, în Potcoava a fost modernizată și o mare fermă avicolă, ceea ce confirmă existența unei platforme agro-zootehnice active în oraș

După 1990: unele au fost abandonate, altele au fost privatizate sau refolosite, aceste zone sunt, la marginea orașului și în satele componente lângă terenuri agricole (extravilan), sunt dispersate, nu concentrate într-un parc agro-industrial clar delimitat

Orice solicitare sau propunere de unităților economice (agro-zootehnice care grupează activitățile agro-zootehnice) și de depozitare, este obligatoriu se respecta ART. 11 cu referirea 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/PUG 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 (predominantă fiind cultivarea plantelor de câmp și zootehnia), apicultura, meșteșugurile tradiționale, piscicultura (în special în partea de sud), mai rar comerțul. Aceste activități determină organizarea gospodăriei și construcțiile tradiționale care o formează.

Zone unde se 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, se va respecta ART. 11 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 industriale<sup>11</sup> din, 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 va fi obligatoriu conform avizul Direcția Sanitară Publică

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**

<sup>11</sup> 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 conform avizul Directia Sanitara Publica - DSP.

- Echipamente edilitare
- prelucrare, ambalarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor rezultate din activitățile agro-zootehnice
- Activități comerciale conexe funcțiuni administrative de cercetari, birouri conexe agro-zootehnice
- servicii aferente unităților economice conexe activitatilor agro-zootehnice
- activitate, service de comerți pentru activități agro-zootehnice si de depozitare conexe agro-zootehnice.
- locuințe de serviciu sau unități de cazare temporară/permanența pentru personalul care asigură munca și securitatea unităților.
- accese pietonale și carosabile necesar funcțiuni
- perdele de protecție fata 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.
- Protejare zonel adiacente prin asigurare zonele 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.
- evacoarea apelor uzate menajere industriale și agrozootehnice in rețeaua de canalizare a apelor uzate, este obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- În cazul păstrării funcțiunii agricole existente, se interzice amplasarea locuințelor in zona zona, cu excepția unor spații de cazare temporară sau locuințe de serviciu pentru angajați –
- unităților 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 m<sup>2</sup>. 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 alt orice 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 agricole
- 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** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu condiția 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 condiția accesului 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 1,8 cu H maxim 10 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 în zonei, 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 m<sup>2</sup>. 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 conf. legii.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- 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.

#### **❖ OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI**

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

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

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

$$IA - (CUT_{\max} - ADC/S_{\text{teren}}), \quad CUT_{\max} = 1,80$$

NOTA: În toate cazurile de construire se vor solicita și se va respecta condițiile impuse de studiile geotehnice pentru ficare locrare în parte.

\*

## 5. ZF05 - ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ - APA, CANALIZARE, REȚELE ELECTRICE, GAZE, ALTE REȚELE - (TE)

Oraș este alimentată cu energie electrică din sistemul național, prin racorduri aeriene până la posturile de transformare, rețeaua de distribuție acoperind întreaga localitate în procent de 100%.

În prezent locuitorii comunei beneficiază de rețeaua de alimentare cu gaz metan.

În localitate există racorduri la rețeaua telefonică fixă existentă în lungul traseului drumurilor principale.

Documentația stabilește următoarele priorități de intervenție:

- Modernizarea/Reabilitarea drumurilor comunale și locale în interiorul localităților
- Extinderea rețelei de alimentare cu apă în zonele introduse în intravilan,
- Crearea infrastructurii de agrement
- Managementul deșeurilor - propunere pentru amenajarea platformelor ecologice de depozitare a deșeurilor menajere conform normelor sanitare
- Dezvoltarea infrastructurii de sănătate
- Extinderea rețelei de iluminat public și construirea de noi posturi de transformare unde este nevoie
- Extinderea infrastructurii rețelei de canalizare.

### ❖ GENERALITĂȚI

Zona Echipare Tehnico-Edilitară care grupează rețele alimentare cu energie electrică, rețele alimentare cu apă și canalizare, rețelele de gaze natural.– 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/zone de protecție se va autoriza și executa în condițiile legii, numai cu avizul administratorului căii de circulație și cu avizele stabilite prin legislația în vigoare.

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

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:
- 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.

#### ➤ **Rețele 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 agricol

#### ❖ 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, rețea de alimentare cu apă etc.; cu energie electrică: rețea de alimentare, rețea 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 (rețea 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 aferent noi corpuri de clădire, cu condiția ca acestea să nu implice folosirii 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 protecției 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.

depozitare de deșeuri 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.

## ❖ 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 m<sup>2</sup> 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.

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 retragerea 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+2E.

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 m<sup>2</sup>).

Parcajele vor fi înconjurate 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 înconjurate 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 opace.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei și vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

#### **❖ OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI**

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

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

POT<sub>max</sub> – 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<sub>max</sub> – conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 1,5 .

\*

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

În Potcoava, zona „Căi de comunicație și transporturi” cuprinde infrastructura rutieră și feroviară destinată circulației publice și serviciilor de transport. În documentațiile de urbanism (PUG/RLU), aceste suprafețe sunt încadrate ca zone tehnico-edilitare și de transport.

Principalele elemente ale acestei zone sunt:

- drumul național DN64 care traversează orașul;
- drumurile județene și comunale ce leagă satele aparținătoare;
- străzile și căile locale de acces;
- zona Căii Ferate și a infrastructurii feroviare;
- poduri, podețe și zone de siguranță rutieră;
- platforme și spații aferente transportului.

Orașul este traversat și de magistrala feroviară care deservește sudul județului Olt, iar Gara Potcoava reprezintă unul dintre punctele importante de transport local.

### ❖ GENERALITĂȚI

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

amplasează orice construcție în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul CFR - SNCFR și eventual Ministerul Transporturilor.

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

Zona căilor de comunicație Rutieră - Articol 18/RGU, căilor de comunicație Feroviare - Articol 20/RGU), căilor Navigabile - Articol 19/RGU, căilor de comunicație Aeriene stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor - Articol 21/RGU.

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.

### ❖ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### **Art. 1 – Utilizări permise**

Se poate 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.

Se poate autoriza – amenajării spațiilor pietonale și pistelor pentru biciclete, semnalizare și orientare rutieră; refugii și treceri de pietoni; spații verzi amenajate; parcaje publice; lucrări de sistematizare verticală.

#### ***in zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:***

- a) executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (conform OG 12/1998, art.29 al.5 și Ordinul M.T.I.C. nr.2031/2021).

- b) executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare de transvazare sau de depozitare a materialelor substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia **numai pe baza de studii** privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CNCF "CFR" SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată, art.20, al.7).
- c) cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul CNCF "CFR" SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se face **numai cu avizul** CNCF "CFR" SA și al Ministerului Transporturilor (v.HG 525/1996 republicată, art.20 al.8).  
În zona de protecție a infrastructurii feroviare, CNCF, "CFR" SA **are dreptul să amplaseze temporar:**
- a) materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;

pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzapezirilor, instalarea de parazăpezi.

## **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 conf. 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 MLPTL, următoarele lucrări- conform Anexei nr. 1, Art.19 /Capitolul III/ Secțiunea 1 din Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996,

## **Art. 3 - Utilizări interzise**

Sunt interzise orice alte utilizări, decât cele admise la articolul 1 și articolul 2.

Sunt interzise orice construcții de natură a îngreuna sau pune în pericol traficul de persoane și/sau mărfuri pe, 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 în legislației și a normelor în vigoare și cele prezentate în documentație PUG.

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, **este interzisă**. Art.31/RGU

### **Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:**

lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;

modernizarea intersecțiilor;

panouri de reclamă publicitară.  
zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor  
realizarea spațiilor de parcare

***In zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:***

- a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
- b) depozitarea materialelor sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- c) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- d) efectuarea oricărui Jucări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității a solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecția mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestuia precum și a condițiilor de desfășurare normală a condițiilor de trafic feroviar.

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

**Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

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

Suprafața minimă a unei parcele construibile pentru construcțiile de birouri aferente funcțiunii este de 400,00 m<sup>2</sup>, cu deschiderea la stradă de minim 15,00 m.

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

În cazul parcelelor care au alinamente la drumuri clasate, clădirile principale vor respecta profilele propuse în Planșa de reglementari și propunerile de lărgire/ modernizare a căilor de comunicație, inclusiv cele stabilite prin proiecte aprobate ulterior aprobării P.U.G. (P.M.U.D., S.F./ P.T./ D.A.L.I. pentru căi de comunicație), amplasate în cazul Drumuri Județene distanțe minime față de axul drumului 12,00m în cazul DC 10,00 m conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Se vor respecta regimurile de aliniere ale majorității clădirilor existente, dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță a DN, DJ. sau DC/ căilor de comunicație Feroviare.

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.

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**

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.

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. 8 - Accese și circulații**

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

#### **Art. 9 – Parcare/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 și a anexa nr. 5 din RGU.

#### **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**

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

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.31/RGU

#### **Art. 12 - Condiții de echipare edilitară**

Construcțiile vor fi racordate la rețelele de apă-canal, alimentare cu energie elec. 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**

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 din RGU

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 m<sup>2</sup>.

### **Art. 14 - Împrejmuiri**

În condițiile prevăzute în RGU, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

- 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.

## **❖ OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI**

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

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

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

$$CR = (CUT_{max} - ADC/S_{teren}), \quad CUT_{max} = 1,50$$

**NOTA:** În toate cazurile de construire se vor solicita și se va respecta condițiile impuse de studiile geotehnice pentru ficare locrare în parte și Se va respecta regimul de avizare al Autorității Naționale.

\*

## 7. ZF07 (ZRS07) - ZONĂ CENTRALĂ (ZC) - REGLEMENTARI URBANISTICE SPECIALE SAU SUPLIMENTARE CARE SE APLICA ÎN ZONA CENTRALĂ

În conformitate cu art. 47 Alin 3 din legea 350/2001 (republicată cu modificările și completările ulterioare) privind amenajarea teritoriului și urbanismului este obligatorie elaborarea **PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA CENTRALĂ (PUZC)**.

### ❖ GENERALITĂȚI

Zona centrală este delimitată și reglementată în prezenta documentație ca perimetru al nucleului reprezentativ al Orașului 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 Orașul Potcoava situată pe lungul DJ 703C (DN65 - Jitaru-Potcoava) reprezintă o Suprafață = 20,72 ha, delimitată astfel:

N - NE – Str. Întreprinzătorilor și str. Gari ( DJ 546C)

E – str. Parcului, Gospodărie de apă

V – str. Panselutelor, fabrica de Mezeluri

S - SE – Str. Dealului, str. Targului,

În zona centrală sunt cuprinse mai multe funcțiuni, zonă cu funcțiuni mixtă - 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, posta 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.

Zonele mixte din teritoriu vor respecta caracteristicile arhitecturii existente și a relațiile funcționale în zona, 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 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 pre colectare 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 afara zonei mai sus definite, prin PUG au fost delimitate **funcțiuni dispersate /de zona**, nuclee de servicii și dotări cu rază medie de servire, pe străzi aparținând tramei majore, pentru care se aplică regulile stabilite la zona funcțională IS.

Procent ocupare terenului în **zona centrală** poate să ajungă până la 50% din suprafața totală, cu condiția ca locuința/locuințele să respecte prevederile privind suprafețele și dotările minime 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 200 m<sup>2</sup> aferente funcțiunilor publice, autorizarea se va face în baza unui PUZ elaborat și aprobat în condițiile legii.

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

Zona centrală a orașului este delimitată în prezenta documentație ca perimetru al nucleului reprezentativ al orașului 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 Orașul Potcoava situata pe lungul DJ 703C (DN65 - Jitaru-Potcoava) reprezintă o Suprafața = 20,72 ha, delimitată astfel:

N - NE – Str. Intreprinzatorilor și str. Gari ( DJ 546C)

E – str. Parcului, Gospodarie de apa

V – str. Panselutelor, fabrica de Mezeluri

S - SE – Str. Dealului, str. Targului

În afara zonei mai sus definite, prin PUG au fost delimitate centrele în sate aparținătoare și localități componente, nuclee de servicii și dotări cu rază medie de servire, pe străzi aparținând tramei majore, pentru care se aplică regulile stabilite la zona funcțională **IS**.

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 precoatare sau sortare a deșeurilor, cimitirele, cu excepția celor existente în jurul bisericilor și care nu se vor mai exinde.

### **❖ 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 m<sup>2</sup>). Pentru suprafețe mai mari, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente (inclusiv parcuri/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 m<sup>2</sup>, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente (inclusiv parcuri/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 m<sup>2</sup>, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente (inclusiv parcuri/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 m<sup>2</sup> utilizarea terenului, amplasarea și conformarea construcțiilor (inclusiv parcuri/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 m<sup>2</sup>
- 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 precollectare a deșeurilor urbane;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor mari, cu o suprafață totală mai mare de 50 m<sup>2</sup>;
- 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.

#### • 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 m<sup>2</sup>. Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 600,00 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 400,00 m<sup>2</sup>;
- 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; 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 vor respecta condițiile de protecție la incendii Articolul 2.6.2./P118/1-2025 construcțiile vor asigura accesul autospecialelor de intervenție.

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 însoririi, 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 însorire, 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 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

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 monumente istorice.
- Pentru dimensionarea suprafețelor aferente locurilor de parcare necesare fiecărei funcțiuni se va consulta **Anexa 5/RGU**.
- Pentru locuințe colective numai în interiorul incintei cu minimum (un)1 loc pentru garsoniera / apartament.
- În situația în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori conform Anexei 5 la prezentul Regulament, 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 un nivel suplimentar retras 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+3E/P+2+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 comună, 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 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 împrejurimi**, 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 m<sup>2</sup>.
- 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 - Împrejurimi**

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**, 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 transparentă dublată de gard viu;
- Spațiile comerciale și de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejurimi, 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 împrejurimilor învecinate fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la pct. I.7.3. Împrejurimi.

### **• OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI**

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

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

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

$$(CUT_{\max} - ADC/S_{\text{teren}}), \quad CUT_{\max} = 1,50$$

Prin documentație de urbanism PUZ pentru modificarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin reglementări aprobate prin prezentul PUG, o singură dată și va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%.

## 8. ZF08 - ZONĂ MIXTĂ (MX)

**MX - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTĂ** - Zone combinate și compatibile servicii generale și comerciale și echipamente publice și zona de locuințe și funcțiuni complementare

Zonele mixte în teritoriu este compusă din zona de locuit și zona de servicii generale și comerciale și echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe, cu maxim P+4 niveluri, cu respectare caracteristicile arhitecturii existente și a relațiile funcționale în zona, cu acceptul/acordul vecinilor, desființarea/demolarea și reconstrucția sunt permise doar cu respectarea legislației în vigoare și a 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 zonei.

**Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta condiții din** Reglementari specifice zonelor cu patrimoniu construit - zone protejată și zone de protecție.

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 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 poate autoriza pentru funcțiunile incompatibile existente, numai lucrări de reparații curente, consolidări etc., sau de conversie funcțională la funcțiuni permise sau permise cu condiționări avizul de Ministerul 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 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 Comuna 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.

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.

## **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 de pre 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.

## **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:

- 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 m<sup>2</sup>. Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 500 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup> (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 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 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 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 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, 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 m<sup>2</sup>.

### **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**:

$$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100), \quad POT_{max} = 30\%$$

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

Pentru toate subzonele funcționale **IS 1** și **IS 3**:

$$(CUT_{max} - ADC/S_{teren}), \quad CUT_{max} = 1,52$$

Pentru subzonele funcționale **IS 2**:

$$(CUT_{max} - ADC/S_{teren}), \quad CUT_{max} = 0,75$$

Pentru subzonele funcționale **IS 4** și **IS 5**:

$$(CUT_{max} - ADC/S_{teren}), \quad CUT_{max} = 0,90$$

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

Este permisă întocmirea documentației de urbanism PUZ pentru modificarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin reglementări aprobate prin prezentul PUG, o singură dată și va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%.

NOTA: În toate cazurile de construire se vor solicita și se va respecta condițiile impuse de studiile geotehnice pentru fiecare locare în parte

\*

## 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** – Subzonă sănătate - construcții sănătate.

#### ❖ GENERALITĂȚI

Din punct de vedere al localizării în teritoriu, funcțiunea **IS** se concentrează în **zona centrală** a Comuna, care grupează și principalele instituții de nivel orașenesc, 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** – acestea funcțiuni se concentrează în **zona** în general în zona **centrală** (cât și dispersat, în restul teritoriului intravilan), care grupează și principalele instituții la nivelul localității, așa cum sunt identificată în planșa de Reglementări.

**Subzone instituții cuprende:** Sedii ale diferitor instituții ale administrației publice centrale, regioanle și locale- Sediul primăriei, Sedii de partid, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, Sedii de birouri, circulații pietonale și carosabile, spații verzi, echipamente edilitare, Parcaje auto, etc.

## **IS2–SUBZONA UNITAȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT**

**Subzone de învățămînt cuprende:** Construcții cu funcțiuni de învățămînt preșcolar (grădinițe), Școli primare, Școli gimnaziale, Licee, Școli postliceale, Școli profesionale. circulații pietonale și carosabile, spații verzi, parcaje, terenuri de sport, dotări pentru sport și agrement, locuri de joacă pentru copii. echipamente edilitare,

## **IS 3 – SUBZONA CULTURĂ - CONSTRUCȚII CULTE**

**Subzone cultură cuprende:** Construcții cu funcțiuni culturale, Lacase de cult, circulații pietonale și carosabile, parcaje auto, spații verzi, echipamente edilitare,.

## **IS 4 – SUBZONĂ SĂNĂTATE - CONSTRUCȚII SĂNĂTATE**

**Subzone sănătate cuprende:** Construcții cu funcțiuni de sănătate: Spital/clinica/ dispensar policlinic, clinici particulare, Alte unități (centre de recoltare singe, medicina preventivă, farmacii, midici de familie), circulații pietonale și carosabile, parcaje, spații verzi, Leagan de copii, echipamente edilitare

\*

## **AMENAJAREA SPAȚIULUI PUBLIC**

Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public Iniințarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, funcție de destinația și caracterul acestora, proiectele vor fi avizate și dupa caz de către Directia de cultura a judetului.

În cazul spațiilor destinate circulației, se va urmări dezvoltarea cu prioritate spațiilor pietonale, velo, spații verzi, mobilierului urban și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării.

Proiectele de specialitate vor lua în considerare profilele transversale generale reglementate în planșe și în RLU.

În cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa. Pentru intervenții ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea acestora conform bilanțul teritorial.

Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui standard local, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
- tipuri / seturi de mobilier urban, sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare

- seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje..etc.)
- spații verzi și specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de dispunere a acestora.

### **Utilizarea comercială a spațiului public**

(Chioșcuri pentru difuzarea presei, pentru flori etc.)

Va fi reglementată și detaliat (daca va fi cazul) prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu respectare prevederilor prezentului RLU.

Amplasarea de chioșcuri se va face numai în baza un proiect și să nu afecteze fluxurile pietonale sau auto (vizibilitatea, siguranței traficului)

să nu aibă fundații, să fie construite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)

suprafață construită de maximum 6-10 mp

sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)

Publicitatea comercială sau Publicitatea necomercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.
- să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea.
- Sa respecte reglementările din RLU (edilitare urbane de ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc și pe cele aferente transportului public
- elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse transversal peste străzi se admit numai pentru publicitate comercială/necomerciala temporară cu durata clar determinată, legata de evenimente sau campanii ale autoritatii publice sau in care autoritatea publica este parte (de exemplu festivaluri, targuri) și să nu afecteze imaginea urbană.
- nu se utilizeze lumina pulsatorie
- Aprovizionarea de orice tip se va face prin accesul din incinta proprietății
- stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritul traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor va fi de minim 1,50 m, funcție de nevoile locale.

**Publicitatea necomercială** vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite, congrese științifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc)

- Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul, în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu următoarele condiționări:
- (a) elementele publicitare ("mash-uri", "banner-e" steaguri, panouri etc) se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăși momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează

### **Comerț ocazional**

- Se va desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:
- spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autoritatii locale
- chioșcurile și tarabele să fie amplasate încât să nu afecteze fluxurile pietonale sau auto.

- sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)
- designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv

**Evenimentele organizate în spațiile publice** - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

1. să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare
2. să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Consiliul Local / Primărie, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparaturii (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.
3. să nu afecteze amenajările permanente ale spațiului public.
4. să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)
5. publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Consiliul Local / Primărie.
6. Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis nu mai cu avizul aprobat de Consiliul Local / Primărie.

#### ❖ 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 Comuna 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.

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 unitati comerciale de mari dimensiuni sau care comercializează materiale de constructii in zonă 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, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari
- platformele de pre colectare a deșeurilor urbane;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, activitati 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 m<sup>2</sup>. Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 500 m<sup>2</sup>;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei minime.
- d) Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor, cu excepția parcelelor care au suprafața sub 300 sau 500 m<sup>2</sup> (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 împrejuririlor, 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 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 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+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 **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 m<sup>2</sup>.

### 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**:

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

Pentru subzonele funcționale **IS 2**,

$$(POT_{\max} - AC/S_{\text{teren}} \times 100), \quad POT_{\max} = 25\%$$

Pentru subzonele funcționale **IS 4**:

$$(POT_{\max} - AC/S_{\text{teren}} \times 100), \quad POT_{\max} = 30\%$$

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

Pentru toate subzonele funcționale **IS 1** și **IS 3**:

$$(CUT_{\max} - ADC/S_{\text{teren}}), \quad CUT_{\max} = 1,52$$

Pentru subzonele funcționale **IS 2**:

$$(CUT_{\max} - ADC/S_{\text{teren}}), \quad CUT_{\max} = 0,75$$

Pentru subzonele funcționale **IS 4**:

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

\*

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

Mansarda (cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent) peste cel 3 nevelor (P+2E).

Este permisă întocmirea documentație de urbanism PUZ pentru modificarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin reglementări aprobate prin prezentul PUG, o singură dată și va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%. 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.

NOTA: În toate cazurile de construire se vor solicita și se va respecta condițiile impuse de studiile geotehnice pentru fiecare locrare în parte

\*

## 10. ZF10 - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII - (IS5)

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), Piața 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 construcții cu funcțiuni potrivit destinațiilor inițiale, 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 Comuna în alte funcțiuni premise 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), Piața 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.

Înconformitate cu P118/1-205/Articolul 3.2.3.20. ali. (1) Clădirile pentru comerț supraterane cu înălțimi obișnuite, vor avea asigurate căi de acces și intervenție a autospecialelor de stingere în caz de incendiu, cel puțin integral pe două.

#### **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 unitati comerciale de mari dimensiuni sau care comercializează materiale de constructii in zonă 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, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari
- gospodarie comunale, platformele de pre colectare 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 m<sup>2</sup>. Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 500 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> (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 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 3,00 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 3,00 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 zona **IS5**, 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 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, pentru Zonă/subzona comerț și servicii 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 comerț și servicii, 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 finisaje 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/plantate cu un arbore la fiecare 100m<sup>2</sup>.

#### **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, se interzic gardurile opace spre stradă, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

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**

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

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

$$(CUT_{\max} - ADC/S_{\text{teren}}), \quad CUT_{\max} = 1,20$$

NOTA: În toate cazurile de construire se vor solicita și se va respecta condițiile impuse de studiile geotehnice pentru fiecare locare în parte

\*

## 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.

A. Subzona locuințelor colective în regim P+2E - P+4E – Funcțiuni complementare locuirii, sunt organizate în tronsoanele de locuințe, fie în clădiri separate.- terenurile locuințelor pot fi combinate cu terenuri cu locuințe unifamiliale, sau cu locuințe colective – **Lc** – în ORAȘ- urban

B. Subzona locuințelor individuale izolate, înșiruite sau cuplate în regim de înălțime maxim P+2E – P+2+M – **Li** – în localităților urbane și rurale

Zona cuprinde locuințe de tip urban, **colective (Lc)** și **individuale (Li)**, izolate, cuplate sau înșiruite, precum și locuințe de tip rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru consum propriu, cu regim de construire preponderent izolat.

Pentru ansamblurile de locuințe colective, spațiile verzi existente se vor menține conform proiectului de sistematizare initial, construire unor noi imobile se poate realiza numai cu condiția realizării unor studii urbanistice de încadrare în proiectul inițial al ansamblului și de conformare arhitectural- urbanistică a zonei.

Se recomanda evitarea orientarii dormitoarelor/camere de dormit spre nord in cazul Construcții de locuințe colective.

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 minimale stabilite prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și se va respecta condițiile impuse de studiile geotehnice pentru ficare locrare in parte.

Reorganizarea în sistem a spațiilor publice, prin crearea unei rețele de pietonale in zonele de locuit la locuințe individuale și la locuințe colective.

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

**Înălțimea maximă la cornisa se va corela cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:**

- înălțimea maximă admisibilă este P+4 pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 16 metri cu inaltimea maxima la coama 21,0m;
- înălțimea maximă admisibilă este P+3 pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 13 metri cu inaltimea maxima la coama 18,0 m;
- înălțimea maximă admisibilă este P+2 pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 10 metri cu inaltimea maxima la coama 15,0 m;

- înălțimea maximă admisibilă este P+1 pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 7 metri cu înălțimea maximă la coama 11,0 m;
- înălțimea maximă admisibilă este P pe străzile având distanța dintre aliniamente de 4,0 - 6,0 m cu înălțimea maximă la coama 7,0 m;
- în intersecții se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45°;
- în cazul racordării între strazi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte (nivel retras).

\*

**A. Subzona locuințelor colective în regim P+2E - P+4E – Funcțiuni complementare locuirii, sunt organizate în tronsoanele de locuințe, fie în clădiri separate.- terenurile locuințelor pot fi combinate cu terenuri cu locuințe unifamiliale, sau cu locuințe colective - Lc**

#### ❖ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **Art. 1 - Utilizări permise**

**Lc - Utilizări permise în zona locuințe colective-** conform plășe de reglementari cu zoneificare funcțională:

Se poate autoriza construirea de locuințe individuale sau colective în regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de construire de până la P+4E conform planșei de reglementari - zonificare funcțională din prezenta documentație de urbanism PUG.

**Lc - Utilizări permise în zona locuințe colective** - conform plășe de reglementari- zoneificare funcțională:

- funcțiuni administrative institutii, servicii si echipamente publice si birouri, servicii financiar bancare
- invatamant, institutii de cult, servicii cultural artistice
- sanatate
- comerț cu amanuntul, cu exceptia unităților care comercializeaza materiale de constructii
- construcții cu funcțiuni mixte locuințe și servicii (sanatate, comerți)
- alimentație publică (restaurant, fast-food, cafenea, cantina etc).

##### **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 și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte organe ale administrației publice competente, potrivit legii.

Se pot autoriza unitatile de alimentatie publică, se admite amplasarea la parterul locuințelor cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

Se admit realizare construcții cu funcțiuni compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes general și administrativ, cultural, învățământ comerț, servicii profesionale.

În cadrul spațiilor verzi din ansamblurile de locuințe colective sunt premise numai spații verzi amenajate, amenajarea de locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje publice (la sol, multietajate, subterane), construcții aferente echipamentelor edilitare.

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** institutii, servicii si echipamente publice și 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 m<sup>2</sup>, respectiv 30% din aria totală (desfășurată) a construcției și să aibă intrare separată pentru public/clienti.

Procentul de ocupare terenului poate să ajungă maximum până la 50% din suprafața totală, cu condiția ca locuința/locunțele 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 200 m<sup>2</sup> aferente funcțiunilor publice, autorizarea se va face în baza unui PUZ elaborat și aprobat în condițiile legii.

### **Art. 3 - Utilizări interzise**

Se interzic:

- Depășire POT 50% din totalul alocat locuirii și la nivelul Prcelui cu excepție celor existente
- funcțiuni comerciale și servicii Unitati comerciale: materiale de construcții, piese auto; unități comerciale de mari dimensiuni peste 200mp construit (hypermarket/centr comerciale).
- 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;
- nu sunt permise acele conversii/reconversii funcționale ale clădirilor istorice incompatibile cu arhitectura existentă respectivă (prin relațiile funcționale cerute, prin dotare, prin gabarit etc.)
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- 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.

#### ❖ 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 minimum 600 mp

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor. Parcelele cu suprafața mai mică de 300 m<sup>2</sup> (în funcție de regimul de construire – izolat/cuplat/înșiruit) se pot comasa cu una din parcelele învecinate pentru a deveni construibile unui bloc de locuițe (P+4E) colective cu maximum 4 apartamente pe nivel.

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

- a) front la stradă de minimum 15,00 m;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 600,00 m<sup>2</sup>;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- d) acces direct sau prin servitute de minimum 5,00 m lățime.

##### **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 și în toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate și

Se vor respecta retrageri laterale cu respectare codul Civil, de cel puțin de:

- 2,00 m în interiorul subzonelor **locuințe colective**

și posterioare de minimum:

- 3,00 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**

Se interzice amplasarea anexelor gospodărești pentru creșterea animalelor și păsărilor și a altor anexe care produc disconfort pe limita către circulația publică.

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, iar 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.

#### **Art. 8 - Accese și circulații**

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

Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 5,00 m dintr-o circulație publică direct sau prin servitute.

Pentru locuințe individuale și colective cu acces si lot propriu, se vor asigura accese carosabile pentru locatari, accese pentru colectarea deșeurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor și accese la parcaje și garaje.

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

Noile ansambluri de locuințe colective sau ansambluri de birouri vor fi prevăzute cu spații de parcare etajate, sub sau supraterane (cu numărul minim admis de locuri de parcare/locuitor sau gospodărie). Acestea nu vor avea acces direct către arterele de circulație.

În zonelor cu regim de înălțime mai mic, vor fi amenajate parcări stradale cu număr limitat de locuri (minimul admis / locuitor sau gospodărie). Acestea vor fi orientate către utilizări de tip "car sharing" sau către vehicule electrice.

Se interzice circulația animalelor pe străzile principale ale localității.

#### **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 respectiv locuințe colective.

Pentru locuințele noi sau în cazul autorizării extinderii/supraetajării celor existente se va asigura minimum **1 loc** de parcare/garare (unitate locativă) pentru fiecare apartament, 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).

Locuințelor colective cu înălțimea P+4 niveluri (15 m la cornișe și 18 m la coama sau latereas peste spații tehnice) care formează zone rezidențiale situate în afara zonei protejate/ansambluri preponderant rezidențiale.

#### **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.

Amplasate pe aliniament este interzis, 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 finisaje interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță ș.a.).

Acoperișurile se vor realiza din materiale durabile (ceramică și tablă) și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. Se interzice folosirea azbocimentului.

Pavajul curților va fi 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 cazului central termice de bloc.

#### **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), ca și obligativitatea racordării construcției pe cheltuiela beneficiarului, după asigurarea utilităților la nivelul străzii.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale 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.

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

Spațiile libere de construcții și amenajări vor fi plantate cu un arbore la fiecare 30 m<sup>2</sup>.

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 fiind realizată din lemn, fier sau plasă metalică dublată de un gard viu.

Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn și vor avea înălțimea maxime de 2,20 m.

### ❖ OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Subzona locuințelor colective în regim P+2E - P+4E – Funcțiuni complementare locuirii, sunt organizate în tronsoanele de locuințe, fie în clădiri separate.- terenurile locuințelor pot fi combinate cu terenuri cu locuințe unifamiliale, sau cu locuințe collective – **Lc**

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

$$(POT_{\max} = AC/S_{\text{teren}} \times 100) - POT_{\max} = 30\%$$

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

$$(CUT_{\max} = ADC/S_{\text{teren}}) - CUT_{\max} = 1,80$$

Regimul de înălțime P+4E.

Asigurare minimum **1 loc** de parcare/garare (unitate locativă)

### NOTA:

Este permisă întocmirea documentație de urbanism PUZ pentru modificarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin reglementări aprobate prin prezentul PUG, o singură dată și va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, 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.

Pentru Mansardare este permisă cu un procentul maxim **60%** din aria unui nivel current.

\*

## B. Subzona locuințelor individuale izolate, înșiruite sau cuplate în regim de înălțime maxim P+2E – P+2+M - Li

### ❖ 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 **100** m conform planșe de reglementari), 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**), precum și renovarea, reabilitarea, extinderea construcțiilor existente.

Este permis închidere de balcon cu timplarie Lemen/Alum./PVC.

Se pot autoriza ateliere de reparații, Sedii de societăți de asigurări, unități de alimentație publică, Piața agroalimentară, Comerț alimentar, Alimentație publică, Servicii, circulații pietonale și carosabile, parcaje, spații verzi, echipamente edilitare

Reorganizarea în sistem a spațiilor publice, prin crearea unei rețele de pietonale în zonele de locuit la locuințe individuale și la

Se poate autoriza construirea de locuințe colective P+2+M cu maximum 2 apartamente pe nivel, și asigurare minimum **1 loc** de parcare/garare (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 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 pre colectare 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.

### **❖ 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, 10,00 m pentru cele cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 250,00 m<sup>2</sup> pentru locuințele izolate, 200,00 m<sup>2</sup> pentru cele cuplate și 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 250/200 m<sup>2</sup> (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:
  - e) front la stradă de minimum 12,00 m pentru locuințele izolate, 10,00 m pentru cele cuplate;
  - f) suprafața minimă a parcelei de minimum 250,00 m<sup>2</sup>;
  - g) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
  - h) acces direct sau prin servitute de minimum 5,00 m lățime.

Parcelele mai mici de cat minimum din suprafațe aferentă fiecărui UTR, deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, Excepție, construcțiile cu caracter provizoriu și parcelele situate în Zonele Cosntruite Protejate, zonele de protecție a monumentelor istorice și parcele construite, în situația în care se mențin construcție, cu respectarea reglementărilor din RLU.

La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 10 ha, condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzi și dotari complementare a funcțiunei, pentru scopuri publice (comert, școala, biserică, terenuri de sport, 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 și posterioare:

- 3,00 m în interiorul subzonelor

și posterioare de minimum:

- 5,00 m în interiorul subzonelor

**Stabilirea unor retrageri noi mai mici decât cele menționate este permisă numai cu respecta retragerile definite în Cod Civil**

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 au ferestre.

Se interzice amplasarea anexelor gospodărești pentru creșterea animalelor și păsărilor și a altor anexe care produc disconfort pe limita către circulația publică.

Construcțiile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta între ele retrageri minime de 3,00 m, iar 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.

**Art. 8 - Accese și circulații**

Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m dintr-o circulație publică direct sau prin servitute.

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

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 doua rinduri, accesele la parcelele din spate, se vor realize cu alei de deservire locala, astfel daca va fi cazul:

- alee cu o lungime totala de 30 m - o banda de circulatie de 3,50 m;
- alee cu o lungime maxima de 100 m - doua bezi de circulatie, cu trotuar de 1,00 m macar pe o parte si supralargire pentru manevra de intoarcere la capat.
- Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime- din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara de min. 10m.

## **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).

Înălțimea maximă P+2E Cu posibilitate construire unui mansarda (nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel current) peste cel 3 nevelor (P+2E).

Prin documentație de urbanism PUZ pentru modificarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin reglementări aprobate prin prezentul PUG, o singură dată și va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%.

## **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 ritmul fațadelor de exemplu alb, gri deschis, bej/ crem deschis etc.;

Acoperișurile se vor realiza din materiale durabile ceramica, tabla și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. este interzice folosirea azbocimentului.

Pavajul curților va fi 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), ca 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.

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 m<sup>2</sup>.

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 fiind 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.

### **❖ OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI**

**Subzona locuințelor individuale izolate, înșiruite sau cuplate în regim de înălțime maxim P+2E – P+2+M - Li**

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

$$(POT_{\max} = AC/S_{\text{teren}} \times 100) - Li : POT_{\max} = 35\%$$

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

$$(CUT_{\max} = ADC/S_{\text{teren}}) - L: CUT_{\max} = 1,05$$

*se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul PUG SI RLU, Stabilirea unor retrageri noi mai mici decât cele menționate vor respecta retragerile definite în Cod Civil (Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil) sau după caz prin PUD.*

Regimul de înălțime P+2E permite mansardare cu un procent de 60% din suprafața construită la sol.

\*

## 12. ZF12 - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE - (I)

În orașul Potcoava existența infrastructurii petroliere și economice locale indică astfel de funcțiuni, fiind oraș, are aproape sigur terenuri încadrate urbanistic pentru activități productive/depozitare delimitarea în PUG. Încadrate ca „Zone unități industriale și de depozitare”

### ❖ GENERALITĂȚI

Zona unităților economice care grupează activitățile productive industriale și de depozitare, parcuri industriale,

Schimbarea de destinație, a terenurilor se poate face nu mai prin PUZ avizat și aprobat în consiliul local cu HCL, conform legii.

În toate cazurile de construire se vor solicita și se va respecta condițiile impuse de studiile geotehnice pentru fiecare locare 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, se va respecta ART. 11 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 industriale<sup>12</sup> din, 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 va fi obligatoriu conform avizul Direcția Sanitară Publică

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 se instituie zone de protecție sanitară (proces industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

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
- prelucrare, ambalarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor rezultate din activitățile productive industriale și de depozitare
- transformarea unităților industriale din interiorul în spații destinate activităților economice în alte funcțiuni și pentru întreprinderile care este necesară demolarea și

<sup>12</sup> 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,

- valorificarea amplasamentelor unităților industriale neutilizate cu nivel crescut de degradare
- servicii aferente unităților economice conexe activitatilor productive industriale și de depozitare.
- Funcțiuni administrative de cercetari aferente unităților economice conexe activitatilor pentru industriale și de depozitare,
- activitate, service de comerți pentru activități productive industriale și de depozitare
- birouri în cadrul zonelor de locuințe de serviciu sau unități de cazare temporară/permanența pentru personalul care asigură munca și securitatea unităților.
- stații de beton, autobaze, service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari
- accese pietonale și carosabile
- unităților predominant industrial
- unităților 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.
- Pentru alt activități neconstruite sau în vederea organizării urbanistice se va realiza 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 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.
- Protejare zonelor adiacente prin asigurare zonele de protecție care vor fi asigurate în interiorul amplasamentelor
- Stații de epurare de tip modular (containerizate) cu respectare distanțele 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 alt activități care nu se înscriu în profil activitatilor pentru industriale și de depozitare.
- În cazul păstrării funcțiunii agricole existente, se interzice amplasarea locuințelor în zona, cu excepția unor spații de cazare temporară sau locuințe de serviciu pentru angajați
- unităților 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 m<sup>2</sup>. 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 alt orice 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 agricole
- 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** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu condiția 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 condiția accesului 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 în interior zone de circulație și zone de parcare.
- Spațiile destinate parcării/garării vehiculelor se vor dimensiona conform Anexei III la prezentul regulament.
- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;

#### **Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor**

- Pentru toate obiectivele propuse înălțimea maximă va fi raportată la CUT 1,80 și la destinație spațiilor, cu H maximumu de 10 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**

- 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 în zonei, 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 m<sup>2</sup>. 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 avizată și aprobată conf. legii.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- 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.

#### **❖ OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI**

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

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

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

$$IA - (CUT_{\max} - ADC/S_{\text{teren}}), \quad CUT_{\max} = 1,80$$

\*

### 13. ZF13 - ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE (GC)

Potcoava are zone și funcțiuni de tip „gospodării comunale”, chiar dacă acestea nu sunt întotdeauna prezentate public sub forma unei hărți urbanistice detaliate:

- servicii publice locale de utilități;
- infrastructură de apă și canal;
- platforme și servicii comunale administrate de primărie;
- cimitire și terenuri aferente gospodăriei urbane.

Zona este alcătuită din construcțiile și amenajările izolate pentru gospodărie comunală și cimitire, inclusiv extinderi ale acestora.

**GC 1** - Subzona platformelor gospodărești (precolectare a deșeurilor menajere)

**GC 2** - Subzona cimitirului

#### 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 – Parcare/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 m<sup>2</sup>.

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)

Accesta Zona este conform 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.

**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)

Zona cuprinde parcuri, scuaruri și spații pentru sport, turism și agrement, plantații de aliniament sau de protecție.

### ❖ 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 scuarelui
- 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.

Parcagele 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 m<sup>2</sup> 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**: parcagele 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.

## **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)

În UAT Potcoava nu sunt cunoscute unități militare active sau terenuri cu destinație militară specială. Orice solicitare a altor zone nedefinite în prezent la nivelul UAT, acesta va respecta condiții legislative.

### TDS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

#### ❖ GENERALITĂȚI

Zonă cu destinație specială reprezintă arealul aflat în proprietatea/administrarea instituțiilor din cadrul SNAOPSN. Este acronimul pentru Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională din România. Acesta reprezintă ansamblul de instituții, forțe și resurse (MApN, MAI, SRI, SIE, STS, SPP) care asigură securitatea statului, ordinea publică și apărarea.

Emiterea 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.

#### ❖ 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 legal aprobate.

##### **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 brânzeze ulterior pe cheltuielă 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 - Împrejmui**

Se recomandă ca împrejmuirea să se facă spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de 1,80... 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.

### **❖ 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**

$$CUT_{\max} - ADC/S_{\text{teren}}, \quad CUT_{\max} = 1,50$$

\*

județul Olt are exploatări și zăcămintele de:

- petrol,
- gaze naturale,
- argile,
- balast;

UAT Potcoava din județul Olt este asociat cu o zonă de exploatare a resurselor naturale, în special resurse petroliere, de asemenea în zona Potcoava–Verguleasa există activitate și infrastructură legată de petrol și gaze, descoperirile recente din nordul județului Olt confirmă caracterul energetic al acestei microzone.

Potcoava poate fi considerată ca având zonă/perimetru asociat exploatării resurselor naturale; principalul specific este exploatarea hidrocarburilor (petrol și conex gaze naturale); însă nu am identificat public o denumire urbanistică exactă de tip „Zona exploatare resurse naturale” în PUG-ul orașului Potcoava.

conform legislației naționale a resurselor naturale sunt mai multe din care:

Autoritatea Națională pentru Resurse Minerale (ANRM)

#### **Carbuni Minereuri, Roci utile**

Zone 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 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 exploatare forestieră (păduri, vegetație forestieră, produse lemnoase) - Codul Silvic - Legea nr. 46/2008 (actualizat și republicat), Ministerul Mediului,

#### **Ape minerale**

Apelor și Pădurilor și instituțiile subordonate (Administrația Națională Apele Române și Regia Națională a Pădurilor - Romsilva)

Zone exploatare resurse geotermale și ape minerale naturale terapeutice - Legea Minelor nr. 85/2003 și Hotărârea Guvernului nr. 1208/2003 privind clasificarea resurselor și rezervelor minerale, Autoritatea Națională pentru Resurse Minerale (ANRM)

#### **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.

Fonduri europene și ajutor de stat - Legislația privind schema de sprijin (HG nr. 495/2014 și actualizări); OUG nr. 24/2017 privind finanțarea investițiilor pentru energie verde și eficiență energetică.

**Resurse turistice:** zone cumpese din toate sau unei resuse prezentate la care se aduga atractii patrimoniului cultural

Regiunea de dezvoltare Sud-Vest Oltenia, se remarcă un capital geografic și natural divers. Bazinele hidrografice majore din regiune (Oltul, Jiul și Dunărea) sunt completate de treptele montane din zona de nord și cele de câmpie din partea sudică, având un relief carpatin variat ce prezintă interes prin valoarea sa peisagistică.

**Relieful județului Olt** este dominat de câmpii alături de care se regăsesc unități de podiș, altitudinile descresc în general de la nord la sud. În partea nordică a județului se remarcă porțiuni restrânse ale Piemontului Getic (Podișul Cotmeana). Înspre centru, de la Slatina până la Dunăre, se întinde o porțiune din Câmpia Română (Câmpia Boianului, Caracalului, Burnazului) iar în extremitatea sudică a județului se întinde Lunca Dunării. Altitudinea reliefului coboară în pantă lină de la Vitomirești, către Dunăre până la Corabia.

Orașul Potcoava este situat în partea de est a județului Olt, este străbătut de la nord la sud de râul Plapcea (afluent al râului Vedea) și de DJ 703C, pe o lungime de aproximativ 10 km.

Orașul Potcoava se află de o parte și de alta a Câmpiei Boianului, relieful prezentând caracteristicile câmpiei înalte cu câmpuri prelungi și netede, separate de văi puțin adânci orientate spre sud – est și cu o înclinație ușoară între 218 m la nord și la 145 m la sud. Zona este ușor vălurită. Altitudinile în acest teritoriu se încadrează între valorile cuprinse între 150m și 220m.

Prin prisma diversificării resurselor sale naturale, sectorul turistic specific acestei regiuni prezintă un potențial de creștere economică.

\*

## 17. ZF17 -ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE (TN)

În documentațiile fiscale și urbanistice ale orașului Potcoava apare categoria „terenuri neproductive”, însă nu am găsit o hartă publică sau un PUG public care să indice explicit o „Zonă Terenuri Neproductive” separată și denumită astfel.

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 abritate 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 limita cu intravilanul existent, conform planșa 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 biocenoză 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 nevelul comunei terenurilor degradate/neproductive** sunt cel aflate în zonele mlăștinoase și sunt reglementate în capitol nr. 1 din prezentul RLU.

## 18. ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL TERITORIULUI (DST)

Potcoava nu aparține unei singure „zone”, ci unei suprapuneri de:

- zonă istorică (Oltenia): Potcoava aparține provinciei istorice Oltenia, însă se află chiar aproape de limita tradițională cu Muntenia, ceea ce îi dă un caracter de tranziție culturală.
- zonă geografică (contact piemont–câmpie),
- zonă etnografică (Olt): Din punct de vedere etnografic, Potcoava intră în ceea ce specialiștii numesc „Zona etnografică Olt, aceasta are port popular specific, arhitectură rurală de câmpie și piedmont, tradiții agro-pastorale, influențe atât oltenești, cât și muntenesti.
- microzonă funcțională (Potcoava–Scornicești),
- și zonă de tranziție culturală Oltenia–Muntenia. Pentru că județul Olt este traversat de influențe culturale din ambele provincii istorice, partea estică (unde este Potcoava) este considerată adesea o zonă de interferență între, Oltenia centrală și Muntenia de vest.

În UAT Potcoava nu sunt „cartiere urbane” bine delimitate (ca în orașele mari), ci mai degrabă zone funcționale sau teritorii definite de specificul geografic și administrativ. Zona urbană propriu-zisă este Orașul Potcoava, nucleul central (blocuri, instituții, servicii). Apărute în perioada comunistă, când localitatea a fost urbanizată rapid.

Orașul nu este format doar din nucleul urban, ci administrează formată din (5) cinci localități componente (Cartiere), Oraș Potcoava (reședință) și patru sate componente: Potcoava-Fălcoeni, Trufinești, Valea Merilor și Sinești.

Orce solicitare a altul zone nedefinite in present la nivelul UAT, de exemplu obiective Seveso, acesta va respecta conditii legislative din L59/2016, Art.13 din L59/2016, 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.

Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate fără avizele prevăzute de reglementările în vigoare sunt nule.

\*

PROIECTANT URBANISM,  
CP BAMPROIECT S.R.L.

COORDONATOR P.U.G,  
Arh. Urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI  
atesta pentru întocmirea documentațiilor de urbanism

COORDONATOR STUDIULUI ISTORIC:  
Severica Mitache – architect specialist MCC