

I

DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (a) Prezentul Regulament Local are caracter de reglementare si cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe întreg teritoriul municipiului Rm.Vâlcea.
- (b) Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art.1 din R.G.U.).
- (c) Regulamentul Local de Urbanism (denumit în continuare RLU) ce însoteste Planul urbanistic general (PUG) expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare a P.U.G.
- (d) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat, pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile Legii nr.50 republicate în 1996, prin Hotarârea Consiliului local al municipiului Rm.Vâlcea nr. _____ din data _____.
- (e) Prin aplicarea RLU trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.
- (f) Prevederile Regulamentului vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de spacialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.
- (g) Daca - prin prevederile unor documentatii de urbanism (planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu) - se schimba conceptia generala care a astat la baza PUG aprobat, atunci este necesara modificarea acestuia, conform legii.
- (h) Modificarea RLU aprobat se va face numai în conditiile în care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.
- (i) Aprobarea unor modificari ale PUG si implicit ale RLU se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o documentatia initiala.

1.2 BAZA LEGALA DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(a) Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat în conformitate cu Legea nr.50/1991 (republicată în 1996) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul M.L.P.A.T.nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și H.G.R.nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală (republicată)
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare

(b) Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condițiile specifice municipiului Rm.Vâlcea.

(c) În cadrul RLU al Municipiului Rm.Vâlcea se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform legii.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

(a) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul format din intravilanul și extravilanul municipiului Rm.Vâlcea.

(b) Se exceptează de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările cu caracter militar și special care se autorizează și se execută în condițiile stabilite prin Ordinul nr.3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

(c) Intravilanul se referă la municipiul Rm.Vâlcea, inclusiv localitățile componente și trupurile acestora.

(d) Intravilanul aprobat conform planșei de REGLEMENTARI a PUG va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, și constituie limita în care se aplică prevederile Regulamentului local.

(e) Suprafața intravilanului municipiului Rm.Vâlcea la data elaborării PUG-ului era de 1.955,10 ha. Suprafața intravilanului aprobată pentru municipiul Rm.Vâlcea, conform P.U.G. aprobat, este de 3.495,41 ha. În acest intravilan au fost cuprinse toate suprafețele construite existente în municipiul Rm.Vâlcea și în localitățile Goranu, Feteni, Lespezi, Salistea, Aranghel, Dealul Malului, Poenari, Priba, Troianu, Copacelu, Cazanesti, Stolniceni și Râureni (care devin cartiere ale municipiului).

(f) Zonificarea funcțională a municipiului Rm.Vâlcea s-a stabilit conform Planșei nr.3 (inclusiv planșele privind echiparea tehnică a teritoriului) de REGLEMENTARI, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde municipiul și de suprafața ocupată de acestea în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale (vezi art.14 din R.G.U.).

(g) Împartirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR) s-a făcut conform planșei REGLEMENTARI - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚA, planșa care face parte integrantă din Regulament.

(h) UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/si omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care este necesar un plan urbanistic zonal, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, elemente naturale, etc).

(i) În cadrul P.U.G al municipiului Rm.Vâlcea au fost delimitate 46 UTR-uri. Aceste UTR-uri reprezintă suportul grafic pentru corelarea prescripțiilor din RLU cu propunerile din piesele desenate.

(j) Prevederile PUG aprobat, inclusiv prescripțiile din Regulamentul aferent, se detaliază în cadrul documentațiilor de urbanism zonale sau de detaliu (P.U.Z. sau P.U.D.) în funcție de situație și complexitate.

(k) În procesul de aplicare a prevederilor P.U.G și ale Regulamentului aferent, serviciile tehnice ale administrației publice locale vor respecta atât prescripțiile specifice UTR, cât și cele specifice zonei și subzonei din care face parte obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism sau a Autorizației de construire.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL MUNICIPIULUI RM.VÂLCEA

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

2.1.1 TERENURILE AGRICOLE DIN EXTRAVILAN (TA)

(a) S-au delimitat conform planșei 1 - INCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV a municipiului și se supun prevederilor art.3 din Regulamentul General de Urbanism.

(b) Din suprafața totală de 8.952,00 ha care reprezintă teritoriul administrativ al municipiului Rm.Vâlcea, terenul agricol ocupă 3.749,00 ha, respectiv 41,9 %. Defalcarea terenului agricol după folosință și suprafața ocupată este următoarea:

- arabil	1.831 ha
- livezi și pepiniere pomicele	729 ha
- vii și pepiniere viticole	11 ha
- pasuni și fânețe	1.178 ha

(c) Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului Rm.Vâlcea, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991.

(d) Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasă I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția celor prezentate în art.71 alin.2 din Legea 18/1991.

2.1.2 TERENURILE AGRICOLE DIN INTRAVILAN

(a) Se supun prevederilor art.4 din R.G.U. și pot fi utilizate, în măsura necesităților, pentru toate tipurile de construcții sau amenajări, potrivit zonării funcționale stabilite prin P.U.G. Conform art.20 din Legea 50/1991 (republicată), "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporară sau definitiv, prin autorizația de construire".

(b) Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritoriului de cadastru.

2.1.3 SUPRAFETELE ÎMPADURITE DIN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI RM.VÂLCEA

(a) S-au delimitat în planșa 1 - INCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din R.G.U. Suprafața ocupată de păduri este de 2.741,00 ha, reprezentând 30,6 % din totalul suprafeței teritoriului administrativ.

(b) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.

(c) Construcțiile și amenajările destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor și în conformitate cu avizele Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(d) Pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii (construcții pentru producție și servicii, poluante, etc) amplasată la o distanță mai mică de 1 km față de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

(e) Terenurile cu destinație forestieră stabilite de către organele de specialitate ale administrației publice locale se comunică Consiliului Județean prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

2.1.4 AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR PE TERENURILE CARE CONTIN RESURSE IDENTIFICATE ALE SUBSOLULUI

(a) Se supune prevederilor art.6 din R.G.U.

(b) Delimitarea zonelor care conțin resurse identificate ale subsolului se face potrivit legii și se comunică Consiliului Județean prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Naturale.

2.1.5 RESURSELE DE APA ALE MUNICIPIULUI RM.VÂLCEA

(a) Sunt puse în evidență în planșele nr.1 - INCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și nr.3 - REGLEMENTARI din P.U.G.

(b) Autorizarea construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Legea apelor nr.107/1996 și art.7(1) din R.G.U.

(c) Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă și cuvețele lacurilor se realizează de Regia Autonomă "Apele Române", împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu detinatorii terenurilor riverane, conform Legii apelor nr.107/1996

Anexa nr.2. Modul de folosire a terenurilor va fi comunicat detinatorilor de terenuri si înscris în evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.

(d) La aprovizionarea cu apa potabila se va tine seama de Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997.

(e) În conformitate cu Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei (aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1997), întreținerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fântâni, etc) se asigura de catre detinator prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara care constau în principal din:

- ☐ amplasarea fântân timerilor la cel puțin 10 m de orice sursa de poluare;
- ☐ amenajarea captarilor în amonte de orice sursa de poluare;
- ☐ împrejmuirea pe o raza de 3 m;
- ☐ taluzarea terenului din jur în panta spre exterior si cimentarea acestuia;
- ☐ etc.

2.1.6 ZONE NATURALE DE INTERES LOCAL

(a) Consiliul judetean Vâlcea va identifica si va delimita, în functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si va stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, având în vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic, conform prevederilor art.8(3) din R.G.U.

(b) La autorizarea constructiilor se vor avea în vedere regulile de baza privind ocuparea terenului cuprinse în legi sau norme departamentale, care statueaza - direct sau indirect - utilizarea si ocuparea terenurilor în intravilanul localitatilor, ca si prevederile Legii 9/1993 privin pastrarea integritatii mediului si diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunatatirii factorilor de mediu.

2.1.7 AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR SI A AMENAJARILOR ÎN ZONELE CARE CUPRIND VALORI DE PATRIMONIU CULTURAL CONSTRUIT

(a) Se va face cu respectarea prevederilor art.9 din R.G.U.

(b) Conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit se va face cu respectarea urmatoarelor categorii:

- A - Monumente, situri si ansambluri arheologice
- B - Monumente si ansambluri de arhitectura
- C - Cladiri memoriale

D - Monumente si ansambluri de arta plastica si cu valoare memoriala

E - Zone istorice urbane conform categoriilor din listele D.M.A.S.I.

(c) Stabilirea dimensiunilor zonelor de protectie se va face prin studii de specialitate întocmite prin grija Directiei Monumentelor Istorice în colaborare cu organele specializate ale MLPAT, MAPPM si ale autoritatilor publice locale (Legea 41/1995 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural national).

(d) Până la întocmirea acestor studii, eliberarea Autorizatiei de construire în cadrul acestor categorii se va face cu respectarea Legii 50/1991 (republicata) si Ordinului comun al MLPAT si Ministerului Culturii nr.589/1992-130/1991 privind masurile ce se impun în vederea împiedicarii degradarii, distrugerii, precum si protejarii bunurilor imobile cu valoare de patrimoniu si a Regulamentului General de Urbanism 525/1996.

2.1.8 ORGANIZAREA ACTIVITATII DE SALUBRITATE

(a) Se va face prin adoptarea unor solutii moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic.

(b) Pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare a deseurilor se va face pe baza normelor în vigoare si în functie de caracterul zonei.

(c) În organizarea procesului de salubritate se va tine seama de zonele puternic producatoare de deseuri menajere si industriale, unele chiar periculoase (zone de productie poluanta, ferme agro-zootehnice, spitale, pietele agroalimentare, etc)

(d) Depozitarea întâmplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legilor în vigoare.

(e) În cadrul zonei centrale este interzisa cresterea animalelor mari.

(f) Masurile de salubritate a localitatii nu trebuie sa creeze probleme privind sanatatea populatiei, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul arhitectural-urbanistic.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

(a) Delimitarea zonelor cu eroziuni, terenuri inundabile, scurgeri de torenți, etc se va face prin Hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale.

(b) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art.10 din R.G.U. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții.

(c) Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură conform art.11 din R.G.U. Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servitutele impuse de către acestea vecinătăților.

(d) Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru acordarea acordului de mediu sunt cuprinse în anexa nr.II la Legea 137/1995 iar modalitatea de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MAPPM nr.125/1996.

(e) În funcție de specificul activităților economice viitoare, trebuie ținut seama ca autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice să se supuna prevederilor art.12 din R.G.U.

(f) Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin.2 al art.12 din R.G.U. (procese industriale și agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpari de teren sau poluare a aerului, solului, apei, etc) se va elibera autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu.

(g) Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997 art.17.

(h) Asigurarea echipării edilitare se va realiza conform planșelor de specialitate ale P.U.G., în funcție de necesitățile de dezvoltare ale municipiului Rm.Vâlcea.

(i) În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile art.13 din R.G.U.

(j) Orice construcție - în funcție de dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată - poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente parțial sau total, de către investitor. Dacă cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitară depășesc posibilitățile

factorilor interesați, autorizarea construcției respective poate fi refuzată de către Consiliul Local.

(k) Puturile de alimentare cu apă potabilă se supun prevederilor art.7(4) din R.G.U.

(l) Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare va respecta prevederile art.29 din R.G.U.

(m) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art.14 și Anexa 1 din R.G.U.

(n) Se pot autoriza lucrări de reparații, modificări și extinderi la clădirile existente, în condițiile legii și ale prezentului Regulament.

(o) La autorizarea și executarea construcțiilor se va respecta legislația în vigoare privind securitatea construcțiilor, și anume:

- Normativul P.100/1991 și Ordonanța guvernamentală 2/1994 privind calitatea construcțiilor;

- Normativul A.L.A. indicativ P.102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, conf.art.5 din HGR 531/1992. Adăposturile de protecție civilă vor fi prevăzute la subsolul clădirilor, după cum urmează:

- ☐ construcții industriale și anexele acestora;
- ☐ construcții social-culturale, administrative, școli de toate gradele și alte obiective de utilitate publică propuse a se realiza în cadrul localității sau al zonei considerate;
- ☐ clădiri de locuit (la cele proprietate privată se prevăd adăposturi numai pentru clădirile cu cel puțin P+3 niveluri);
- ☐ construcții destinate unităților, instituțiilor și formațiunilor militare.

La proiectarea clădirilor social-culturale, administrative, comerciale, etc, se va stabili prin tema modul de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii și ca adăposturi de protecție civilă. Soluțiile adoptate vor fi cu cheltuieli minime și vor îmbina funcționalitatea cu cerințele tehnice cuprinse în Normativul P.102/1978. Tema de proiectare va preciza proiectantului toate elementele stabilite de beneficiar conform Legii 430/1978 privind unele măsuri de apărare civilă. Procedura privind regulile de avizare, aprobare și finanțare va urma cursul determinat de actele normative pentru astfel de investiții, aflate în vigoare.

(p) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) nu va depăși limita superioară stabilită conform art.15 și Anexei 2 din R.G.U.

(q) P.O.T. exprimă limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții (inclusiv anexe și cai de acces/staționare) și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

(r) P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinătoare zonei. Practic, POT arata cât din suprafata parcelei se ocupa cu constructii si cât reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a POT se poate mentine sau corecta situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

(s) Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului luat în considerare) mentionate în documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferentiat în functie de: parcela, P.O.T., regim de înaltime, echipare tehnico-edilitara, etc.

(t) Prin asocierea P.O.T. - C.U.T. rezulta si se poate controla densitatea în diviziunea teritoriala respectiva, exprimata în locuitori, apartamente, etc.

(u) Valorile CUT pot fi modificate sau depasite în functie de conditiile locale, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primariei sau daca parcela a fost cuprinsa într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii (vezi art.31(3) din RGU).

(v) Lucrarile de utilitate publica s-au prevazut conform Plansei 3 - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA din P.U.G., în care sunt indicate zonele în care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse, tabelul cu obiective si categoria de interes a lucrarilor propuse.

(w) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, retelelor, statia de epurare, statii de pompare, etc) se face cu respectarea prevederilor art.16 din R.G.U.

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

♦ ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

(a) La autorizarea constructiilor se va tine seama, pe cât posibil, de prevederile art.17 si Anexa 3 din R.G.U.

(b) În mod special, constructiile de locuinte trebuie amplasate astfel încât, pentru toate încaperile de locuit orientate spre sud (orientarea cea mai favorabila), sa se asigure durata minima de însorire de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie.

♦ AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

(a) Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere tin seama de prevederile Legii drumurilor 13/1974, Legii 43/1975 si H.G.36/1996, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute în art.18 din R.G.U.

(b) Zonele de protectie ale drumurilor în afara localitatilor (extravilan) sunt:

- ☐ pâna la 22 m din ax în cazul drumurilor nationale;
- ☐ pâna la 20 m din ax în cazul drumurilor judetene;
- ☐ pâna la 18 m din ax în cazul drumurilor comunale.

(c) Avizul pentru autorizarea constructiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor.

(d) Pentru lucrari în zona drumurilor publice si în vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtine avizul organelor publice locale specializate.

(e) În dreptul obiectivelor speciale, elementele cailor de comunicatie se stabilesc conform Ordinului nr.34/N/M.30/3422/4221 al MLPAT, MAPN, MI si SRI din 1995 si Ordinul nr.3376/MC/m3556/2101/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS si SPP.

(f) În intravilan, în functie de categoria strazilor, zonele de protectie prevazute pe Plansa 3 - CAI DE COMUNICATIE, sunt urmatoarele:

- ☐ 12,0 m - 13,0 m din ax pentru strazile principale, cu doua benzi de circulatie;
- ☐ 4,0 m - 6,0 m din ax pentru strazile secundare cu doua benzi de circulatie;
- ☐ 5,0 m - 13,0 m din ax pentru strazile de categoria a III-a;
- ☐ 4,0 m - 5,0 m din ax pentru strazile de categoria a IV-a.

♦ AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA REGIEI AUTONOME "SOCIETATEA NATIONALA A CAILOR FERATE ROMÂNE"

(a) Zona de protectie a infrastructurii feroviare va respecta art. 20 din R.G.U. Delimitarea cadastrala a infrastructurii feroviare este sarcina Ministerului Transporturilor. De asemenea, acesta, împreuna cu SNCFR, trebuie sa stabileasca conditiile de amplasare si conformare a constructiilor în zona de protectie.

(b) La autorizarea executarii constructiilor în fâsia de protectie a infrastructurii feroviare (100 m de la limita cadastrala) se va tine seama de Ordinul 158/1996 al Ministerului Transporturilor privind emiterea acordurilor.

♦ AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

(a) Aliniamentul reprezinta linia de demarcatie între terenurile ce apartin domeniului public si cele ce apartin domeniului privat (exemplu: limita lotului, linia gardului, linia casei).

(b) Regimul de aliniere este linia care urmareste fronturile construite ale ciadirilor.

(c) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se poate face după cum urmează:

☐ pe aliniament

☐ retras de la aliniament, în următoarele cazuri:

* pentru înscrierea în regimul de aliniere existent

* pentru lărgirea drumului

* pentru obținerea unor spații verzi de protecție (4,0 - 6,0 m)

* pentru obținerea lățimii minime a frontului la strada în cazul parcelelor de formă neregulată

* pentru asigurarea vizibilității la intersecții - retragere minimă obligatorie 3,0-3,5 m

* pentru crearea unor degajamente, alveole, în zona unor construcții cu circulație pietonală intensă.

(d) Clădirile cu funcțiuni productive din zonele industriale păstrează regimul de aliniere, dar nu mai puțin de 10 m față de aliniament.

(e) Construcțiile destinate serviciilor vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R. Se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de vecinătăți și de caracterul general al străzii.

(f) În cadrul zonelor protejate, prin Certificatul de urbanism se va solicita explicitarea modului de înscriere a construcției propuse în frontul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții la stânga și dreapta celei propuse, precum și obținerea avizului D.M.A.S.I.

◆ **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(a) Se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. și din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aprobat cu Ordinul MLPAT 80/N/18.11.1996 precum și Codul civil (art.461-471, art.590-599 și art.610-614).

(b) Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil (1.90 m) se majorează în următoarele situații la:

☐ 4,0 m între locuința și limita unei proprietăți cu funcțiune productivă, servicii, depozite;

☐ 6,0 m între o locuință și un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;

☐ H/2, dar nu mai puțin de 4 m, între construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate și limita parcelei, precum și între diferitele corpuri de clădiri

din cadrul aceleiași incinte. Această distanță se majorează la 6,0 m în cazul în care pe parcela vecină există o locuință.

(c) La autorizarea construcțiilor se vor urmări următoarele aspecte:

☒ când există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată construcția nouă se va realiza cuplata cu cea existentă, din considerente estetice (aparitia de noi calcane) și economice;

☐ este interzisă cuplarea la calcan între locuințe și construcții productive;

☐ între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea clădirilor, accesul salvării și al pompierilor, asigurarea însoirii și securității în caz de cutremur;

☐ amplasarea anexelor gospodărești, a fântânilor, hăznelor, bucăriilor de vară sau a altor construcții care pot constitui surse de poluare sau incendiu, se va face la distanțe care să respecte Normele de igienă aprobate cu Ordinul M.S. 536/1997 și cele P.S.I.;

☐ amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul F.R.E., chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

◆ **ACCESSE CAROSABILE**

(a) Se vor respecta prevederile art.25 și Anexa 1 din R.G.U. și GHIDUL aprobat cu Ordinul MLPAT 80/N/18.11.1996 și Codul Civil (art.616-619).

(b) Atunci când nu se pot respecta aceste condiții, se va solicita avizul unității teritoriale de pompieri și se vor respecta condițiile impuse de aceasta.

(c) Rețeaua de drumuri, precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice, se va face conform actelor normative care statuează, direct sau indirect, acest domeniu (Legea 37/1975 și Normativul departamentului pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență C.242/1993).

◆ **ACCESSE PIETONALE**

(a) Se vor respecta prevederile art. 26 din R.G.U. și precizările din GHID și Codul Civil (art. 616-619). Art.616 prevede că proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică (în cazul parcelărilor incorectefăcute, în adâncime), acesta poate solicita o

trecere pe locul vecinului. Servitutea de trecere trebuie constituită în așa fel încât să pricinuiască cât mai mică pagubă proprietarului terenului de la strada (calea publică).

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

♦ RACORDAREA LA REțeleLE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

(a) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente pe teritoriul municipiului Rm.Vâlcea se va face cu respectarea obligațiilor rezultate din aplicarea prevederilor art.13 și art.27 din R.G.U., din GHID și din Codul Civil (art.610).

(b) În cazul zonelor care nu dispun de unele rețele tehnico-edilitare (apa-canal), autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura Programelor guvernamentale de dezvoltare, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor.

(c) Pentru construcțiile și amenajările admise de prezentul Regulament se vor obține avize/acorduri de la regiile de specialitate sau serviciile publice ale acestora din cadrul județului Vâlcea.

(d) În zonele de extindere a intravilanului unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup. De asemenea, acolo unde există rețele de gaze, electrice, termice, apă termală, se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

♦ EXTINDERILE DE REȚELE SAU MARIRILE DE CAPACITATE A REȚELEI EDILITARE PUBLICE

(a) Vor respecta prevederile art.28 din R.G.U. și GHID.

(b) Autorizarea lucrărilor se va face după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizului necesar de la regiile sau serviciile publice de specialitate.

(c) După executarea rețelelor edilitare, statutul juridic al acestora se va reglementa conform art.29 din R.G.U. și Codului Civil (art.176-178).

♦ AUTORIZAREA DIRECTĂ A EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

(a) Se va face, până la aprobarea P.U.G., numai în condițiile stabilite de R.G.U. (cap.IV / art.36, art.38 și art.39).

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

♦ PARCELAREA

(a) În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de împărțire a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. și precizările din GHID.

(b) Conform R.G.U., suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 mp pentru clădiri înșiruite sau 200 mp pentru clădiri cuplate sau izolate.

(c) Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- ☐ să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute)
- ☐ să aibă posibilități de asigurare a echipării tehnico-edilitare necesare, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului;
- ☐ lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea corectă a construcțiilor ca orientare, înșirire, vânturi dominante și cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- ☐ parcelele de colț să aibă lățimea minimă a frontului la strada de 15,0 m, în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade;
- ☐ lățimea parcelelor nu va depăși 20,0 m, pentru folosirea eficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor cu diferite alte forme.

(d) În cazul executării reparcelărilor, se va menține sistemul de parcelare existent, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama strădală determină caracterul specific al zonei.

Pentru concesionari se vor respecta suprafețele indicate în Legea 50/1991 (republicată).

♦ ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(a) Se vor respecta prevederile art.31 din R.G.U., precizările din GHID și art.622 din Codul Civil.

(b) În general, pentru municipiul Rm.Vâlcea, se recomandă pentru locuințe individuale, construcții cu maximum 3 nivele (P+2E), cu înălțimea de cca 10 m la cornișă.

(c) Pentru construcțiile destinate instituțiilor publice sau serviciilor ce se vor amplasa pe terenurile Primăriei, ca și pentru toate celelalte investiții, regimul de înălțime va fi stabilit prin respectarea art.31 alin.1 din R.G.U. sau prin planuri urbanistice de detaliu sau zonale (după caz).

(d) În situații excepționale, în funcție de destinație și zonă, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari, cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificate din punct de vedere funcțional și compozițional urbanistic.

(e) Înălțimea construcțiilor se poate stabili pe baza criteriilor privind silueta localității (sau a zonei), închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea compozițională a unei dominante, etc.

(f) Regimul de înălțime poate fi limitat de:

- ☐ procesul tehnologic sau de producție;
- ☐ capacitatea rețelilor tehnico-edilitare;
- ☐ specificul unităților cu destinație specială;
- ☐ condițiile impuse în anumite zone de protecție.

♦ ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(a) La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U.

(b) La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- ☐ armonizarea construcțiilor noi cu cele existente din punct de vedere: ritmuri, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii, finisaje, gama coloristică, etc;
- ☐ îmbunătățirea aspectului arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne, fără a greva aspectul general, pitoresc al zonelor;
- ☐ ridicarea nivelului calitativ al imaginii urbanistice prin corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

(c) Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură) pentru care nu există un studiu de delimitare a zonei de protecție, se instituie zona de protecție pe o rază de 100,0 m de la limita incintei (conform Ordin comun MLPAT - Min.Culturii nr. 589/D/1992 - nr. 130/1991). În zonele respective, marcate pe planșa 4 - REGLEMENTARI - ZONIFICAREA TERITORIULUI, prin Certificatul de urbanism se va solicita prezentarea unei desfasurări care să cuprindă cel puțin trei construcții de o parte și de alta a celei propuse, precum și obținerea avizului D.M.A.S.I. Această reglementare va fi respectată până la delimitarea zonei de protecție, pe baza unui studiu de specialitate.

(d) Este interzisă autorizarea de construcții și amenajări care - prin volumetrie și aspect exterior - degradează imaginea străzii, a zonei sau a peisajului.

(e) Este interzisă amplasarea la stradă a anexelor gospodărești sau a punctelor de colectare a gunoierului.

(f) În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări modul de amplasare a anexelor gospodărești, atât în cazul locuințelor, cât și al instituțiilor și serviciilor publice.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE , SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

♦ PARCAJE

(a) Se vor respecta prevederile art.33 și Anexa 5 din R.G.U., precum și precizările din GHID.

(b) Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localitățile urbane P132-93.

(c) Prevederilor articolelor precedente se supun și construcțiile de garaje.

(d) Necesarul de parcaje și garaje într-o zonă se stabilește în funcție de gradul de motorizare.

(e) Pentru amplasarea parcajelor și garajelor de mari dimensiuni este necesară întocmirea unor studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât și asupra mediului natural și construit.

♦ SPATII VERZI SI PLANTATE

(a) Se vor respecta prevederile art.34 și Anexei 6 din R.G.U., precum și precizările din GHID.

(b) În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a pădurilor amenajate (scara mică), a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție (Legea 137/1995).

(c) Se recomandă ca, pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, să se asigure:

- ☐ plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren iar în zonele de protecție, amenajarea de spații plantate pe cca 40 % din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- ☐ plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări.

NOTA: În cadrul bilanțului teritorial, se consideră zona verde numai suprafața ce depășește 500 mp și are o latură de minim 15,0 m.

♦ **IMPREJMUIRI**

(a) Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa 6 din R.G.U., precum si precizarile din GHID.

(b) Se va urmări aplicarea regulilor urmatoare:

☐ în cazul cladirilor retrase fata de aliniament, se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m, iar cea superioara (pâna la max.1,60 m) traforata si dublata spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);

☒ gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o înaltime de 2,20-2,40 m, din materiale specifice sau/si din gard viu, în functie de dorinta proprietarilor;

☐ se pot adopta, când este cazul, solutii de împrejmuire cu elemente de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc);

☐ pentru unitati de productie sau incinte în care se desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina (cu înaltime de 0,60 m) spre circulatia publica si garduri opace pe celelalte limite, cu înaltime totala de 2,20-2,60 m, pentru asigurarea împotriva intruziunilor.

(c) Se va acorda o deosebita importanta împrejmuirilor în zona centrala si în zonele cu potential turistic, pentru ca acestea sa participe la crearea spatiului specific al zonei.

(d) Împrejmuirile nu trebuie sa intre în contradictie cu aspectul general al zonei, degradând valorile acceptate ale arhitecturii locale si urbanismului.

(e) Se recomanda ca - indiferent de solutiile adoptate - împrejmuirile sa faca obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

(f) Este interzisa autorizarea catre drumurile publice a gardurilor opace mai înalte de 1,60 m sau împrejmuirea cu sârma ghimpata.

III**ZONIFICAREA TERITORIULUI****3.1 DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR**

(a) Conform art.37 din R.G.U., prin destinatia unui teren sau a unei constructii se înțelege modul de utilizare a acestora, potrivit functiunii prevazute în reglementarile cuprinse în planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.

3.2 ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

(a) Pentru operativitatea în ceea ce priveste aplicarea reglementarilor în teritoriul intravilan si acordarii autorizatiilor de construire, localitatea a fost împartita în zone functionale figurate grafic în partea desenata si explicate în memoriul general al P.U.G.

(b) Zonificarea functionala a teritoriului este indicata atât în Plansa 2 - SITUATIA EXISTENTA, cât si în Plansa 4 - REGLEMENTARI, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, care determina noul intravilan propus.

(c) Delimitarea zonelor functionale are rol hotarâtor în amplasarea constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul orasului, conform Anexei 1 la R.G.U.

(d) Asigurarea compatibilitatii functiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a municipiului Rm.Vâlcea s-a realizat cu respectarea art.14 din R.G.U. si a prevederilor privind amplasarea constructiilor în cadrul zonelor functionale stabilite în localitati, cuprinse în Anexa 1 a R.G.U.

(e) În vederea asigurarii compatibilitatilor functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de Normele de igiena si recomandările privind mediul de viata al populatiei, aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996 (art. 1-17).

(f) Tinând seama de art.11, distante minime de protectie sanitara între o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din teritoriul orasului sunt:

<input type="checkbox"/> cimitire	50 m
<input type="checkbox"/> statia de epurare a apelor uzate orasenesti	300 m
<input type="checkbox"/> statii de epurare a apelor industriale	200 m
<input type="checkbox"/> cimitire de animale (put sec)	200 m
<input type="checkbox"/> etc	

NOTA: Distanțele menționate pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de societăți acreditate.

(g) Zonele funcționale stabilite conform pct. 2.3 sunt puse în evidență în planșele 4 și 7 de REGLEMENTARI și respectiv de delimitare a U.T.R.-urilor din cadrul P.U.G. întocmit.

(h) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Fiecare zonă funcțională, formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată prin culori specifice.

IV PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

(a) Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională, Regulamentul cuprinde reglementări specifice grupate în trei capitole:

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

(b) Autorizarea realizării construcțiilor se va face de regulă cu respectarea zonificării funcționale din intravilanul propus și a prescripțiilor continuate în R.G.U. și în R.L.U. aferent Planului Urbanistic General elaborat.

(c) Construcțiile și amenajările cu altă destinație incluse într-o zonă cu funcțiune dominantă trebuie să fie compatibile cu aceasta.

(d) Se interzice realizarea de construcții și amenajări cu destinație incompatibilă cu funcțiunea dominantă.

(e) În cadrul detaliilor făcute pentru fiecare zonă funcțională, la subzonele pentru care nu sunt făcute nici un fel de specificații și nu s-au stabilit interdicții temporare de construire, se aplică Regulile de bază de la Cap.II, prescripțiile din R.G.U. aprobat prin H.G.R. 525/1996 și precizările din "GHIDUL cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT 80/N/18.11.1996 (denumit în continuare GHID).

4.1

ZONA CENTRALĂ (C)

4.1.1

GENERALITĂȚI

♦ TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE

(a) În cadrul zonei centrale a municipiului Rm.Vâlcea se întâlnesc funcțiuni aparținând mai multor zone funcționale:

- ☐ LI - zona pentru locuințe P+3...10E;
- ☐ LM - zona pentru locuințe P...P+2E;
- ☐ IS - zona pentru instituții publice și servicii;
- ☐ CR - zona pentru cai de comunicație rutieră;

- ☐ SV - zona de parc, sport, recreere, turism, scuaruri;
- ☐ CP - zona pentru circulații pietonale.

♦ **FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI**

(a) Funcțiunea dominantă a zonei este dată de:

- ☐ instituțiile publice și serviciile existente;
- ☐ spațiile verzi de interes orășenesc;
- ☐ monumente istorice și de arhitectură, lucrări de artă plastică.

♦ **FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

(a) Sunt constituite din:

- ☐ rețelele tehnico-edilitare și construcțiile aferente acestora;
- ☐ funcțiunea de locuire.

4.1.2

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ♦ **UTILIZĂRI PERMISE**

(a) Sunt permise următoarele tipuri de activități (în cazul în care vor apărea solicitări și necesitățile comunității o vor cere) reprezentative și cu atractivitate, considerate caracteristice pentru orice zonă centrală:

- ☐ administrație publică;
- ☐ unități financiar-bancare și de asigurări;
- ☐ comerț și alimentație publică;
- ☐ învățământ, cultură, sănătate;
- ☐ agrement, inclusiv spații publice plantate;
- ☐ îmbunătățirea circulațiilor și spațiilor publice pentru staționarea vehiculelor;
- ☐ rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente acestora;
- ☐ activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transporturi (ex. activități artizanale);
- ☐ locuințe, în completarea celor existente, prin amenajări la clădiri existente sau construcții noi, cu regim de înălțime de maximum 3 nivele (P+2E) și respectarea recomandărilor de la zona de locuințe;
- ☐ amenajări necesare ridicării nivelului arhitectural-urbanistic.

(b) La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art.7 din Legea 50/1991 privind zonele protejate.

♦ **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

(a) Se pot realiza tipurile de activități permise, cu condiția obținerii avizelor sau acordurilor specificate în R.G.U. și legislația în vigoare privind existența zonei protejate pentru valorile de

patrimoniu cultural, conform Ordinului comun al MLPAT și Ministerul Culturii 589/1992 - 130/1991.

♦ **INTERDICȚII TEMPORARE**

(a) S-au stabilit pentru necesitatea elaborării studiilor de specialitate în vederea precizării regulilor de construire aplicabile.

♦ **INTERDICȚII PERMANENTE**

(a) Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- ☐ industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice și care nu sunt direct legate de activitățile permise în zonă;
- ☐ funcțiuni care polarizează un trafic intens (ex. depozite en-gros, parcaje publice pe mai multe niveluri, etc);
- ☐ comerț sau prestări servicii desfășurate în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al primăriei.

(b) Este interzisă autorizarea de construcții:

- ☐ care pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unor monumente, vestigii arheologice sau care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, conf.art.32 din R.G.U.;
- ☐ de locuințe colective cu mai mult de P+2E (10 m la cornisa).

4.1.3

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR♦ **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din zona centrală respectă prevederile R.G.U. și sunt specifice zonelor funcționale din care fac parte construcțiile.

(a) Orientarea față de punctele cardinale

- ☐ Având în vedere suprafețele reduse ale terenurilor disponibile în cadrul zonei centrale, la autorizarea construcțiilor se va ține seama, pe cât posibil, de prevederile art.17 și Anexa 3 din R.G.U.

(b) Amplasarea față de drumurile publice

- ☐ Se vor respecta prevederile art.18 din R.G.U. și profilele transversale prezentate.

(c) Amplasarea față de aliniament

- ☐ Se vor respecta prevederile art.23 din R.G.U. și regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament. Pentru clădirile noi ce se vor realiza pe parcelele cu aliniament la stradă se va respecta aliniamentul deja configurat.

(d) Amplasarea în interiorul parcelei

- ☐ Se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. pentru toate categoriile de construcții și Regulile de baza cuprinse în prezentul Regulament local.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

(a) Accese carosabile

- ☐ Se vor respecta prevederile art.25 din R.G.U., precizarile din GHID și Codul civil (art.616-619).

(b) Accese pietonale

- ☐ Se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U., precizarile din GHID și Codul civil (art.616-619).
- ☐ Modul de organizare, mobilare și tratare arhitectural-urbanistică a circulațiilor pietonale propuse se va face într-o concepție unitară, pe baza unui proiect de specialitate.

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

(a) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- ☐ Se vor respecta prevederile art.27 din R.G.U., precizarile din GHID și Codul civil (art.610).

(b) Realizarea de rețele edilitare

- ☐ Se vor respecta prevederile art.28 din R.G.U.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

(a) Parcelarea

- ☐ În cazul oricărei parcelări se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. și Regulile de baza cuprinse în prezentul Regulament.

(b) Înălțimea construcțiilor

- ☐ Se vor respecta prevederile art.31 din R.G.U., precizarile din GHID și art.622 din Codul civil.
- ☐ La realizarea de noi construcții în zona centrală, înălțimea acestora va respecta fie înălțimea predominantă a clădirilor de pe stradă, fie înălțimea clădirilor alăturate.
- ☐ Dacă se dorește un nivel diferit de înălțime, autorizarea construcțiilor se va putea face numai pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aprobat conform legii.

(c) Aspectul exterior al construcțiilor

- ☐ Se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U. și Regulile de baza cuprinse în prezentul Regulament.

- ☐ Având în vedere importanța zonei centrale pentru întreaga comunitate, se va acorda o atenție deosebită aspectului exterior al construcțiilor și amenajărilor din cadrul acesteia, astfel:

- ca regulă general valabilă menționăm că se interzice intervenția sau construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei, atât la clădirile existente, cât și la clădirile noi;
- orice intervenție în zona trebuie să se facă pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, în care se vor preciza elementele de regulament privind aspectul exterior al construcției (conformare volumetrică, proporții și tratare arhitecturală, materiale de construcție propuse), documentație necesară a fi avizată și aprobată de organele locale și centrale competente;
- aspectul și detaliile pentru firme, mobilier stradal, pavaje ornamentale și plantații de aliniament se vor stabili printr-un proiect care să cuprindă zona centrală și cea protejată în ansamblu.

(d) Procentul de ocupare a terenului

- ☐ Procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

☒ Instituțiile publice și serviciile din cadrul zonei centrale se vor realiza cu un procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) de 70 %.

- ☐ Pe terenuri pe care se pot propune completările zonei centrale cu locuințe, se vor realiza construcții cu maximum 3 niveluri și se va respecta P.O.T. maxim de 40 %.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

(a) Parcaje

- ☐ Se vor respecta prevederile art.33 și Anexa 5 din R.G.U., precizarile din GHID și regulile de baza cuprinse în prezentul Regulament.

(b) Spații verzi și plantate

- ☐ Se vor respecta prevederile art.34 și Anexa 6 din R.G.U., precizarile din GHID și regulile de baza cuprinse în prezentul Regulament.

(c) Împrejmuiri

- ☐ Se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U., precizarile din GHID și regulile de baza cuprinse în prezentul Regulament.
- ☐ Se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre stradă a proprietăților aflate în zona centrală, considerate de interes public deoarece participă la crearea spațiului central al municipiului.
- ☐ Împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

4.2 ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P...P+2E (LM)**4.2.1 GENERALITATI****◆ TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**

- ☐ LM.su - predominant rezidentiala, cu cladiri parter de tip semiurban, existente;
- ☐ LM.u - predominant rezidentiala, cu cladiri P si P+1E de tip urban, existente;
- ☐ LM.p - predominant rezidentiala, cu cladiri P...P+2 E, de tip urban, propuse.

◆ FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

(a) Este locuirea, compusa din:

- ☐ locuinte individuale existente/propuse, cu regim de înaltimă P...P+2E, unifamiliale, de tip semiurban sau urban, subzonele LM.su, LM.u si LM.p;
- ☐ locuinte colective existente/propuse, cu regim de înaltimă P+2E, de tip urban, subzonele LM.u.

◆ FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

(a) Sunt urmatoarele:

- ☐ institutii publice si servicii complementare cu functiunea de locuire;
- ☐ spatii verzi amenajate;
- ☐ accese pietonale;
- ☐ accese carosabile, parcaje, garaje;
- ☐ retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

4.2.2 UTILIZARE FUNCTIONALA**◆ UTILIZARI PERMISE**

- ☐ locuinte individuale cu maximum P+2E (10m la cornisa), de tip urban sau semiurban;
- ☐ locuinte individuale cu P+2E si parter liber pentru alte functiuni;
- ☐ constructii si amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare bunei functionari a zonei;
- ☐ modernizari, supraetajari, extinderi, reparatii si intretinere la cladirile existente.

◆ UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

(a) S-au stabilit pentru subzonele în care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri în conditiile specificate prin R.G.U. si legislatia în vigoare pentru :

- ☐ Protectia monumentelor si ansamblurilor istorice
 - zonele protejate cu valoare istorica, pentru care se va întocmi un studiu de specialitate;

zonele de protectie din jurul altor monumente înscrise în listele D.M.A.S.I. pentru care nu s-a întocmit un studiu si care au o raza de protectie de 100 m fata de incinta;

zonele considerate cu valoare arhitecturala locala, delimitate pe planşa nr.4 din P.U.G.

- ☐ Protectia infrastructurii feroviare
- ☐ Protectia retelelor electrice de înalta tensiune
- ☐ Protectia digurilor râurilor Olt si Olanesti si ale lacurilor de acumulare
- ☐ Zona terenurilor cu eroziuni
- ☐ Protectia sanitara fata de statia de epurare
- ☐ Protectia sanitara fata de baturile de reziduuri lichide ale Platformei Industriale Sud
- ☐ Protectia sanitara fata de cimitire

◆ INTERDICTII TEMPORARE

(a) Prin P.U.G. s-au stabilit zone cu restrictii temporare de construire pâna la întocmirea unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu.

(b) Pentru zonele de locuinte dezvoltare în adâncime fata de drumurile publice, în masura posibilitatilor, se considera necesar sa se întocmeasca documentatii urbanistice de lotizare pe acele zone, în scopul evitarii situatiilor conflictuale legate de accesul la noile constructii.

◆ INTERDICTII PERMANENTE

(a) Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:

- ☐ industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, care prezinta riscuri tehnologice sau care nu sunt direct legate de activitatile permise în zona;
- ☐ functiuni care polarizeaza un trafic intens (ex. parcaje publice pe mai multe niveluri, depozite en gros de mare întindere, etc);
- ☐ comert sau prestari servicii desfasurate în constructii provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al primariei.

(b) Este interzisa realizarea de:

- ☐ constructii de locuinte pe parcele care nu îndeplinesc conditiile de constructibilitate (art.30 din R.G.U.);
- ☐ constructii de locuit care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior, intra în contradictie cu aspectul general al zonei;
- ☐ ferme si microferme pentru cresterea animalelor (Ordinul Min.Sanantatii 536/1997)
- ☐ unitati de productie, depozite en-gros sau servicii poluante, cu risc tehnologic si/sau trafic intens auto (art.12 si art.14 din R.G.U.);

☐ realizarea/instalarea de chioscuri, garaje sau alte investiții pe domeniul public sau privat al primăriei.

4.2.3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

♦ REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

(a) Amplasarea față de drumurile publice

☐ Se vor respecta prevederile art.18 din R.G.U. și profilele transversale prezentate în planșa REGLEMENTARI - CAI DE CIRCULAȚIE ȘI TRANSPORT.

(b) Amplasarea față de cale ferate din administrarea S.N.C.F.R.

☐ Se face conform art.20 din GHID.

(c) Amplasarea față de aliniament

☐ Se face conform prevederilor art.23 din R.G.U. și a profilelor transversale prezentate.

(d) Amplasarea în interiorul parcelei

☐ Se va face conform art.24 din R.G.U. și a regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament.

♦ REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

(a) Accese carosabile

☐ Se vor asigura conform art.25 din R.G.U. și a regulilor de bază din prezentul Regulament.

(b) Accese pietonale

☐ Se realizează conform art.26 din R.G.U. și a regulilor de bază din prezentul Regulament.

♦ REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

(a) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

☐ Se realizează conform art.27 din R.G.U. și a regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament.

(b) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

☐ Se realizează conform art.28 din R.G.U. și a regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament.

♦ REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCTIILOR

(a) Parcelarea

☐ Se realizează conform art.30 din R.G.U. și a regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament.

(b) Înălțimea construcțiilor

☐ Se realizează conform art.31 din R.G.U. și a regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament.

(c) Aspectul exterior al construcțiilor

☐ Se realizează conform art.32 din R.G.U. și a regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament.

(d) Procentul de ocupare a terenului

☐ Se realizează conform art.15 din R.G.U.
☐ Pentru lotizări noi sau completări ale fronturilor construite existente, se va respecta P.O.T. = max.35 %.

(e) În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) poate fi următorul:

REGIM DE ÎNĂLȚIME	SUPRAFAȚĂ A LOTULUI (mp)	C.U.T.
Parter	300,00	0,36
	500,00	0,18
	1.000,00	0,20
P+1E	300,00	0,60
	500,00	0,36
	1.000,00	0,40
P+2E	300,00	0,90
	500,00	0,54
	1.000,00	0,60

♦ REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

(a) Parcaje

☐ Se vor respecta prevederile art.33 și Anexa 5 din R.G.U., precizările din GHID și regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament.

(b) Spații verzi și plantate

☐ Se vor respecta prevederile art.34 și Anexa 6 din R.G.U., precizările din GHID și regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament.

(c) Împrejmuiri

☐ Se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U., precizările din GHID și regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament.

- ☐ Se va da o deosebită importanță împrejurimilor spre strada ale proprietăților aflate în zonă centrală, acestea fiind de interes public.

4.3 ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (LI)

4.3.1 GENERALITĂȚI

♦ TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE

- ☐ LI - predominant rezidențială, existentă;
☐ LI.p - predominant rezidențială, propusă.

♦ FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

- ☐ locuințe colective existente, cu regim de înălțime P+3...10E;
☐ locuințe colective propuse, cu regim de înălțime P+3...10E.

♦ FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- ☐ instituții publice și servicii compatibile cu funcția de locuire;
☐ spații verzi amenajate;
☐ accese pietonale;
☐ accese carosabile, parcaje, garaje;
☐ rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

4.3.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

♦ UTILIZĂRI PERMISE

- ☐ locuințe colective cu minimum P+3E;
☐ locuințe colective cu minimum P+3E și parter liber pentru alte funcțiuni;
☐ construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile sau necesare bunei funcționări a zonei;
☐ construcții pentru activități nepoluante și cu volum mic de transporturi;
☐ modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente.

♦ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- (a) S-au stabilit pentru subzonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate în R.G.U. și legislația în vigoare.
- (b) Pentru monumentele incluse în listele D.M.A.S.I., protecția este stabilită pe o distanță de 100 m de la limita parcelei pe care este amplasat monumentul. Această zonă este valabilă numai până la elaborarea unui studiu de specialitate care să delimiteze zona de protecție a fiecărui monument.
- (c) Protecția infrastructurii feroviare.

- (d) Protecția digurilor aferente lacurilor de acumulare Rm.Vâlcea, Râureni și râului Olanesti.

♦ INTERDICȚII TEMPORARE

- (a) S-au stabilit pentru cazul în care apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism (PUD/PUZ) în vederea stabilirii unor reguli de construire aplicabile pentru zona respectivă, sau dacă în subzona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică.

- (b) Se pot realiza locuințe până la P+3E sau amenajări necesare locuințelor, cu condiția existenței studiului de specialitate privind:

- ☐ rezolvarea intersecțiilor, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de 50 metri, măsurată din centrul actual al intersecției;
☐ corectarea traseului străzilor, modificarea profilului transversal sau crearea de străzi noi, marcate pe Plasa 2 - REGLEMENTARI.

- (c) Se pot realiza locuințe până la P+3E, cu condiția existenței unui PUZ sau PUD aprobat și respectarea condițiilor geotehnice.

♦ INTERDICȚII PERMANENTE

- (a) Este interzisă realizarea de:

- ☒ noi construcții de locuințe în cartierele de locuințe finalizate;
☒ construcții de locuințe care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
☒ unități de producție sau servicii care produc poluare, necesită trafic auto intens sau prezintă pericol de explozie, incendiu, etc (art.12 și 14 din R.G.U.);
☐ realizarea/instalarea de chioscuri, garaje sau alte investiții pe domeniul public sau pe cel aflat în administrarea primăriei.

4.3.3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

♦ REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- (a) Amplasarea față de drumurile publice
☐ Se vor respecta prevederile art.18 din R.G.U. și profilele transversale prezentate.
- (b) Amplasarea față de cai ferate din administrarea S.N.C.F.R.
☐ Se face conform art.20 din R.G.U. și precizărilor din GHID.
- (c) Amplasarea față de aliniament
☐ Se va face cu respectarea prevederilor art.23 din R.G.U. și a profilelor transversale prezentate.
- (d) Amplasarea în interiorul parcelei

- ☐ Se face conf.art.24 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

(a) Accese carosabile

- ☐ Se vor executa conform art.25 si anexa 4 din R.G.U., precum si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

(b) Accese pietonale

- ☐ Se vor executa conform art.26 si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

(a) Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- ☐ Se vor executa conform art.27 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

(b) Realizarea de retele tehnico-edilitare

- ☐ Se vor executa conform art.28 si anexa 4 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR**

(a) Parcelarea

- ☐ Se vor executa conform art.30 si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

(b) Înălțimea constructiilor

- ☐ Se vor respecta art.31 din R.G.U. si regulile de baza cuprinse în prezentul Regulament.

(c) Aspectul exterior al constructiilor

- ☐ Se vor executa conform art.32 si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

- ☐ La institutiile publice si serviciile ce se vor realiza în cadrul Zonei centrale, se va da o atentie deosebita volumetriei, arhitecturii, finisajelor constructiilor, ca si modului de solutionare a anexelor gospodaresti ale acestora, astfel încât sa nu conduca la degradarea aspectului zonelor propuse.

(d) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

- ☐ Conform art.15 si anexa 2 din R.G.U.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

(a) Parcaje

- ☐ Se vor executa conform art.33 si anexa 5 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.

(b) Spatii verzi

- ☐ Se vor executa conform art.34 si anexa 6 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.

(c) Împrejmuiri

- ☐ Se vor executa conform art.35 si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.

4.4 ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (IS)

4.4.1

GENERALITATI

♦ **TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**

- ☒ IS.e - subzone pentru institutii publice sau servicii, existente
☐ IS.p - subzone pentru institutii publice sau servicii, propuse

♦ **FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**

- ☐ IS.a - terenuri pentru constructii administrative, existente

♦ **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

- ☐ locuirea
☐ activitati nepoluante
☐ spatii verzi amenajate
☐ accese pietonale
☐ accese carosabile, parcaje, garajee
☐ retele tehnico-edilitare si constructii aferente

4.4.2

UTILIZARE FUNCTIONALA

♦ **UTILIZARI PERMISE**

(a) Utilizarile permise în zona IS sunt urmatoarele:

- ☐ institutii publice si servicii
☐ functiuni complementare admise
☐ modernizari, reparatii, intretineri la constructiile existente
☐ amenajari necesare ridicarii nivelului arhitectural-urbanistic al zonei

♦ **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

(a) S-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.

(b) Pentru monumentele incluse în listele D.M.A.S.I., protecția este stabilită pe o distanță de 100 m de la limita parcelei pe care este amplasat monumentul.

(c) Această zonă este valabilă numai până la elaborarea unui studiu de specialitate care să delimiteze zona de protecție a fiecărui monument.

(d) Protecția infrastructurii feroviare.

(e) Protecția digurilor aferente lacurilor de acumulare Rm. Vâlcea, Râureni și râului Olanesti.

(f) Protecția conductelor magistrale de gaze.

♦ INTERDICTII TEMPORARE

(a) S-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism (PUD/PUZ) în vederea stabilirii unor reguli de construire aplicabile pentru zona respectivă, sau dacă în subzona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică.

(b) Se pot realiza instituții publice și servicii sau amenajări necesare acestora, cu condiția existenței studiului de specialitate privind:

☐ rezolvarea intersecțiilor pe o suprafață circulară cu rază de 30 m măsurată din centrul intersecției;

☐ corectarea traseului străzilor, modificarea profilului transversal sau crearea de străzi noi, marcate pe planșă 2 - REGLEMENTARI.

(c) Se pot realiza instituții publice și servicii cu condiția existenței unui P.U.Z. sau P.U.D. aprobat și respectarea condițiilor geotehnice.

(d) Se pot realiza servicii compatibile cu funcția de locuire în toate zonele de locuințe existente și propuse, cu respectarea acelorasi condiții.

♦ INTERDICTII PERMANENTE

(a) Este interzisă realizarea de:

☐ construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii (art.32 din R.G.U.);

☐ construcțiile care produc poluare, polarizează trafic auto intens sau pot genera riscuri tehnologice (art.12 și 14 din R.G.U.);

☐ construcții cu caracter permanent sau realizarea/instalarea de chioscuri, garaje sau alte investiții pe domeniul public sau pe cel aflat în administrarea Primăriei.

4.4.3

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

♦ REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

(a) Criterii generale de amplasare, principii și norme pe tipuri de dotări, referitoare la:

- cerere potențială

- zona deservită

- raza de servire

- suprafața minimă de teren/locuitor

CRITERII GENERALE DE AMPLASARE

☐ în apropierea spațiilor verzi publice, vecinătăți liniștite;

☐ evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare;

☐ evitarea amplasării pe terenuri improprii construcției (îinstabile, inundabile, mlăștinoase);

☐ asigurarea acceselor pietonale, carosabile și spațiilor de parcare;

☐ asigurarea corectei amplasări în raport cu punctele cardinale și cu direcția vânturilor dominante;

☐ asigurarea echipării tehnico-edilitare;

☐ asigurarea condițiilor de siguranță în exploatare;

☐ asigurarea unor retrageri de minimum 20 m față de aliniament.

CRITERII SPECIFICE DE AMPLASARE PE TIPURI DE UNITATI

☐ CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE SI DE ASIGURARI

A se vedea Anexa 1.1 și 1.2 din R.G.U.

Principii:

- asigurarea accesibilității la transport public;

- amplasare după importanța sau după sistemul specific de organizare;

- amplasare în zona centrală și în alte centre de interes public cu tradiție;

- conlucrarea cu alte funcțiuni (IS.c; IS.co; IS.t; P);

- spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban, etc;

- retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu, etc.

Norme orientative:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/locuitor
Sedii, birouri, firme, unități financiar-bancare	total populație	conf. interesu- ui public	nenormabil	0,05 mp

Clădiri ale administrației locale	total populație Norma: 3-4 angajați/1000 locuitori	localitate	nenormabil	0,10 mp
-----------------------------------	---	------------	------------	---------

UNITATI COMERCIALE, DE ALIMENTATIE PUBLICA SI PRESTARI

SERVICII

A se vedea si Anexa 1 - 1.3 din R.G.U.

Principii:

- amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate;
- amplasarea în zona centrala si zone specializate;
- alegerea zonelor cu vad comercial;
- accese pietonale, carosabile si parcaje pentru cumparatori si pentru aprovizionare;
- accesibilitatea la transportul public;
- retragerea constructiei fata de aliniament si vecinatati în scopul asigurarii apro- vizionarii si protectiei împotriva incendiilor;
- amenajarea de spatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban;
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie.

Norme orientative:

Obiectivul	Cerere potentia	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/locuitor
Complex comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari servicii de solictare frecventa)	total populatie Norma: 200 mpAdc/1000 loc	zona 2000 - 5000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Centru comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari servicii de solictare periodica)	total populatie Norma: 135 mpAdc/1000 loc	zona 6000-12000 locuitori	500-1000 m (15' mers pe jos)	0,65 mp

Magazin universal (comert alimentar si nealimentar de folosinta rara, alimentatie publica)	total populatie Norma: 300 mpAdc/1000 loc	localitate cu min.30000 locuitori	nenormabil	0,35 mp
Piata agroalimentara	total populatie Norma: 120 mpAdc/1000 loc	localitate si teritoriu (min.7000 locuitori)	nenormabil	0,20 mp
Statie service auto	total populatie	localitate	nenormabil	0,12 mp

UNITATI DE CULT

A se vedea si Anexa 1 - 1.4 din R.G.U.

Principii:

- vecinatati linistite (limita de zgomot = 35 dB);
- asigurarea unui spatiu liber în jur pentru ceremonii;
- retragere minima de 40 m fata de axul drumurilor cu trafic intens;
- protejarea constructiilor cu valoare de patrimoniu;
- cuplare cu institutii administrative legate de practicarea cultelor (dupa caz);
- conlucrarea cu alte unitati si servicii publice (IS.s; IS.i; IS.c; IS.as; P);
- cimitirele se amplaseaza în zone periferice sau în trupuri ale localitatii, la minimum 50 m fata de zona de locuit. Se exclude vecinatatea zonelor culturale, comerciale, de odihna si agrement.

Norme orientative:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/locuitor
Biserica parohiala	populatia apartinând aceleiasi confesiuni; Norma: un preot/500 familii	1500-3000 locuitori	500 m	0,8 - 0,9 mp/enorias
Casa de rugaciuni	un pastor/200 persoane	functie de numarul de credinciosi	300-1000 m	0,9 mp
Catedrala	populatia totala apartinând aceleiasi confesiuni	localitate cu peste 100000 locuitori	nenormabil	0,8 - 1,5 mp
Cimitire	populatie totala	total localitate	nenormabil	2,0 - 2,5 mp

UNITATI PENTRU CULTURA

A se vedea si Anexa 1 - 1.5 din R.G.U.

Principii:

- vecinatati linistite, spatii verzi si plantate;
- retragerea cu min.40 m fata de axul drumurilor cu trafic intens;
- retragerea fata de aliniament si de cladirile învecinate, în functie de necesitati;
- asigurarea evacuarilor si protectiei împotriva incendiilor;
- cuplarea unitatilor cu profile diferite în centre culturale (cinematograf, teatru, club, etc);
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice (IS.a; IS.i; IS.ct; IS.co; P).

Norme orientative:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/locuitor
Biblioteca publica	Norma: 7 vol/locuitor la zona deservita	3000-10000 loc.	800-1000 m	0,30 mp
Cinematograf	total populatie zona; Norma: 20-35 locuri/1000 loc	10000-30000 loc.	nenormabil	0,25 mp
Club	total populatie Norma: 3-4 locuri/1000 locuitori	3000-10000 loc.	500-1000 m	0,10 - 1,20 mp
Teatru	total populatie Norma: 500 locuri/1000 locuitori	50000-150000 loc.	nenormabil	0,10 mp

UNITATI DE INVATAMANT

A se vedea si Anexa 1 - 1.6 din R.G.U.

Principii:

- cuplarea, în masura posibilitatilor, a unitatilor de niveluri diferite;
- asigurarea spatiilor verzi si de joaca;
- favorizarea utilizarii amenajarilor sportive publice;
- evitarea amplasarii la arterele de trafic intens (în special greu). În caz contrar se vor asigura de cel puțin 40 m fata de axul drumului;
- conlucrarea cu alte unitati de interes public (IS.s; IS.c; IS.ct; IS.co; IS.cs; P).

Norme orientative:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/locuitor
Gradinite	populatie zone 1000-6000 loc. (5' mers pe jos) prescolari 3-6 ani; Norma: 4-6 locuri/100 locuitori		300-500 m	22 mp
Scoli primare si gimnaziale	populatie cu scolarizare obligatorie 7-14 ani; Norma: 12-15 locuri/100 locuitori	zone 3000-12000 loc.	500-1000 m (10-15' mers pe jos)	15 - 20 mp
Licee	populatie 15-18 ani; Norma: 5-7 elevi/100 locuitori	zone peste 15000 locuitori	1000 m (15' mers pe jos)	18 - 20 mp
Scoli postliceale	populatie 19-22 ani; nenormat	oras, teritoriu	nenormabila	20 - 25 mp
Institutii de invatamânt superior	populatie 19-24 ani; nenormat	oras cu min.100000 locuitori	nenormabila	25 - 50 mp

UNITATI SANITARE

A se vedea si Anexa 1 - 1.7 din R.G.U.

Principii:

- vecinatati linistite, spatii verzi si plantate;
- retragere de min.40 metri fata de axul drumului cu trafic public intens;
- accesibilitatea la transport public;
- accese pietonale, carosabile si parcaje separate pentru personal si pacienti;
- cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite;
- posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii si servicii publice (IS.i; IS.as; IS.ct; IS.co; P).

Norme orientative:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/locuitor
Cresa	populatie 0-3 ani; Norma: 12-15 copii/1000 locuitori	zone 2000-6000 locuitori	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp
Leagane copii orfani si abandonati	populatie 0-6 ani	localitate, teritoriu	nenormabila	50 mp

Dispensar urban (2-4 circumscripții)	6000 consultati/an/1000 loc (5000 loc/circumscripție)	10000-20000 locuitori	1000-1200 m (20' mers pe jos)	0,04 mp
Dispensar policlinic	total populatie; Norma: 7000 consultati/an/1000 locuitori	zona, localitate 25000 locuitori	1000-1500 m (20-25' mers pe jos)	cca.3 mp/consultatie
Farmacie	populatie totala; normabil în functie de necesitati	zona cu cca.5000 locuitori	500-1000 m (15' mers pe jos)	20mp/1000 locuitori
Spitale	total populatie; Norma: 1-2 paturi/1000 locuitori	localitate, teritoriu	nenormabila	50-200 mp/pat

UNITATI SPORT SI AGREMENT

A se vedea si Anexa 1 - 1.8 si 1.9 din R.G.U.

Principii:

- legaturi directe în teritoriu;
- accesibilitatea pietonala si carosabila, inclusiv la transportul public;
- asigurarea parcajelor;
- este preferabila amplasarea în zone specializate (cu exceptia amenajarilor aferente locuirii si a terenurilor scolare);
- cuplarea amenajarilor sportive diferite;
- spatii verzi si plantate în functie de tipul amenajarilor;
- nivel de zgomot admis: 35 - 75 dB;
- conlucrarea cu alte functiuni urbane (IS.i; IS.s; IS.co; LM; LI; I; P).

Norme orientative:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/locuitor
Spatii amenajate pentru joc si sport aferente locuirii	total populatie din zona	1000-15000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajari sportive pentru învățământ	total populatie 7-18 ani; Norme diferite pe forme de învățământ	3000-20000 locuitori	500-1000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

VI**GLOSAR DE TERMENI UTILIZATI**♦ **ACORD DE MEDIU**

Act tehnico-juridic prin care sunt stabilite conditiile de realizare a unui proiect sau a unei activitati din punctul de vedere al impactului asupra mediului.

♦ **ALBIE**

Albia minora este suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura scurgerea nestingherita, din mal în mal, a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insule create prin curgerea naturala a apelor.

Albia majora este protiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

♦ **ARIA CONSTRUITA**

Aria sectiunii orizontale a cladirii, la cota 0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp si nisele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum si treptele si terasele neacoperite.

♦ **ARIA DESFASURATA**

Suma ariilor tuturor nivelelor unei cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) si ale subsolurilor tehnice (cu înaltimea mai mica de 1,80 m).

♦ **AUTORIZATIE DE MEDIU**

Act tehnico-juridic prin care sunt stabilite conditiile de functionare pentru activitatile existente si pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.

♦ **AVIZ**

Act prin care un avizator, institutie publica sau alta persoana juridica abilitata de lege exprima rezultatul expertizei asupra unei documentatii de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

♦ **AVIZ PRELABIL**

Actul prin care un avizator exprima, înainte de elaborarea unei documentatii, anumite conditii pe care aceasta documentatie trebuie sa le îndeplineasca.

♦ **AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU**

Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ al administratiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia.

♦ **CONSTRUCTII PROVIZORII**

Construcții care au durată de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

◆ **DOMENIU PUBLIC**

Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, pietre, cai de comunicație, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, tarmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național (aparținând statului) sau de interes local (aparținând unităților administrativ-teritoriale).

◆ **EXPROPRIERE PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICĂ**

Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prestabilită despăgubire, conform legii.

◆ **EXTRAVILAN**

Teritoriu din afara intravilanului localității, cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

◆ **FOND FORESTIER NAȚIONAL**

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

◆ **FUNCȚIUNI URBANE**

Activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și de indicatori de funcționare.

◆ **INSTITUTII PUBLICE**

Construcții și amenajări care adapostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

◆ **INTERDICTIE DE CONSTRUIRE**

Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentația de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară.

◆ **ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR (H)**

Diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de: streasina (pentru construcțiile cu acoperiș în pantă), punctul de rupere a pantei (pentru acoperișurile mansardelor), partea superioară a aticului (pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante marginite de atic) sau streasina lucamelor.

◆ **PĂDURI**

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (conf. Legii nr.26/1996 - Codul silvic).

◆ **PATRIMONIUL CULTURAL NAȚIONAL CONSTRUIT**

Bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-stiințific, considerate monumente istorice (conf. Legii nr.41/1995).

◆ **PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$P.O.T. = SC/ST \times 100$$

Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp, nisele cu aria mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.

◆ **REGULAMENT GENERAL DE URBANISM**

Document aprobat de Guvernul României prin H.G.nr.525/1996 (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.

◆ **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Documentație aferentă Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub forma de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

◆ **RESTRICTIE**

Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

◆ **REZERVATIE DE ARHITECTURA ȘI URBANISM**

Teritoriul aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărui protecție prezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra cărui se institue un regim de intervenție controlată.

♦ **SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Măsura de protecție a bunurilor publice ce nu poate fi opusă cererilor de autorizare și ocupare a terenurilor decât dacă sunt continute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism.

♦ **STUDIU DE IMPACT**

Analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu, natural și construit.

♦ **TERENURI AGRICOLE (DESTINAȚIE)**

În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pasunile, fânețele, serele, solarile, rasadnile și altele asemenea - cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pasuni împadurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producție agricolă.

♦ **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ**

Suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane, pentru care se pot stabili aceleași condiții de construiabilitate.

♦ **ZONA NATURALĂ PROTEJATĂ**

Suprafața delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și care cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele (conf. Legii nr. 137/1995).

♦ **ZONA CU VALOARE PEISAGISTICĂ**

Arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului sau a unor peisaje naturale unice sau rare.

SEE PROIECT
arh. Cristian DINULESCU

Stadioane (orientarea terenurilor pe direcția N-S cu devieri de max. 15°)	total populație	localitate, teritoriu	nenormabil	4,9-6,0 mp
--	-----------------	--------------------------	------------	------------

□ **UNITĂȚI PENTRU TURISM**

A se vedea și Anexa 1 - 1.10 din R.G.U.

Principii:

- vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi (motel, han, camping);
- în zona centrală sau în zone specializate (hoteluri);
- accesibilitate la transport și comunicații;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu;
- conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică, cu instituții culturale și alte amenajări pentru sport și loisir;
- cadru arhitectural și urbanistic corespunzător;
- spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban, etc.

Norme orientative:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața de teren/locuitor
Hotel	populație în deplasare (turism, afaceri); Norma: 8-15 locuri/1000 locuitori	localitate, teritoriu	nenormabil	50 - 150 mp
Motel	populație în deplasare; Norma: 5 locuri/1000 locuitori	localitate, teritoriu	nenormabil	75 - 100 mp
Camping	populație în deplasare (turism)	localitate, teritoriu	nenormabil	100 mp

(b) Orientarea față de punctele cardinale

- Se face conform art. 17 și Anexa 3 din R.G.U. și a regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament.

(c) Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta prevederile art. 18 din R.G.U., precizările din GHID privind zonele de protecție și profilele transversale prezentate.

(d) Amplasarea fata de cai ferate din administrarea S.N.C.F.R.

☐ Se vor respecta prevederile art.5 din R.L.U. si prevederile art.20 din R.G.U.

(e) Amplasarea fata de aliniament

☐ Se va face conform art.23 din R.G.U., cu exceptia subzonelor cu cladiri existente.

(f) Amplasarea în interiorul parcelei

☐ Se va face conf.art.24 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.☐ Se recomanda ca în fiecare situatie sa se asigure coerența fronturilor stradale, prin analiza modulului de încadrare între cladirile imediat învecinate, ca si în caracterul general al strazii.♦ **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

(a) Accese carosabile

☐ Se vor conforma art.25 si Anexa 4 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.

(b) Accese pietonale

☐ Se vor conforma art.26 din R.G.U., regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.♦ **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

(a) Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

☐ Conform art.27 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.☐ Orice constructie noua destinata institutiilor publice si serviciilor trebuie racordata la rețeaua publica de distributie a apei potabile, la canalizare si la rețeaua electrica. Restul echiparii tehnico-edilitare se va asigura în functie de posibilitati.

(b) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

☐ Conform art.28 din R.G.U. si a precizarilor din GHID.♦ **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR**

(a) Parcelarea

☐ Conform art.30 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

(b) Înălțimea constructiilor

☐ Conform art.31 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

(c) Aspectul exterior al constructiilor

☐ Conform art.32 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.☐ Se va da o atentie deosebita arhitecturii, volumetriei si finisajelor, ca si modulului de solutionare a anexelor acestora, pentru a nu se defruda aspectul zonei.

(d) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

☐ Conform art.15 si Anexei 2 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

(e) Indicii maximi admisibili (POT, CUT) pot fi modificati în functie de necesitati, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

(a) Parcaje

☐ Se vor executa conform art.33 si anexa 5 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.

(b) Spatii verzi

☐ Se vor executa conform art.34 si anexa 6 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.

(c) Împrejmuiri

☐ Se vor executa conform art.35 si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.

4.5

ZONA UNITATI INDUSTRIALE (ZI)

4.5.1

GENERALITATI

♦ **TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**☐ I - unitati industriale, existente;☐ I.p - unitati industriale, propuse.♦ **FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI**☐ terenuri pentru unitati industriale existente/propuse, în cadrul subzonelor I si I.p.♦ **FUNCTIONILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**☐ unitati agricole;☐ cai de comunicatie rutiera, feroviara si constructii aferente;☐ servicii de tip industrial si alte servicii compatibile (IS.co; IS.fb; IS.s; IS.sv);☐ rețele tehnico-edilitare si constructii aferente;☐ gospodarie comuna;☐ accese pietonale;☐ spatii verzi, perdele de protectie.

4.5.2

UTILIZARE FUNCTIONALA

♦ **UTILIZARI PERMISE**

(a) În zona I sunt permise unitati industriale si functiunile complementare admise.

♦ **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

(a) S-au stabilit pentru subzonele în care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri în conditiile specificate prin R.G.U. si legislatia în vigoare.

(b) Pentru monumentele incluse în listele D.M.A.S.I., protectia este stabilita pe o distanta de 100 m de la limita parcelei pe care este amplasat monumentul.

(c) Aceasta zona de protectie este valabila numai pâna la elaborarea unui studiu de specialitate care sa delimiteze zona de protectie a fiecarui monument.

(d) Protectia infrastructurii feroviare.

(e) Protectia retelelor electrice de înalta tensiune.

(f) Protectia digurilor aferente lacurilor de acumulare Rm.Vâlcea, Râureni si râului Olanesti.

(g) Protectia conductelor magistrale de gaze.

♦ **INTERDICTII TEMPORARE**

(a) S-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism (PUD/PUZ) în vederea stabilirii unor reguli de construire aplicabile pentru zona respectiva, sau daca în subzona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

(b) Se pot realiza unitati de mica industrie, depozite, servicii de tip industrial si amenajari/lucrari necesare zonelor industriale existente, cu conditia existentei studiului de specialitate privind:

☐ rezolvarea intersectiilor pe o suprafata corespunzatoare unui cerc cu raza de 50 m, masurata din centrul actual al intersectiei;

☐ corectarea traseului strazilor, modificarea profilului transversal sau crearea de strazi noi.

(c) Se pot realiza unitati de mica industrie, depozite si servicii nepoluante cu conditia existentei unui P.U.Z. sau P.U.D. aprobat.

♦ **INTERDICTII PERMANENTE**

(a) Este interzisa amplasarea de:

☐ constructii care prin destinatia lor produc poluare sau pot genera riscuri tehnologice, conform prevederilor art.12 din R.G.U.;

☐ constructii care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului sau arhitecturii, conform art.32 din R.G.U.;

- ☐ activitati spre DN sau CF care prin natura lor au un aspect necorespunzator (depozite de deseuri, combustibili solizi, etc). Astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi înconjurate cu perdele de vegetatie înalta si medie;
- ☐ realizarea de microferme pentru cresterea animalelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone functionale amenajate si echipate special, pentru a se evita poluarea aerului, apei si solului.

4.5.3

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

♦ **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

(a) Orientarea fata de punctele cardinale

☐ Conform art.17 din R.G.U., precizarilor din GHID si necesitatilor procesului tehnologic/activitatii propuse.

(b) Amplasarea fata de drumurile publice

☐ Se vor respecta prevederile art.18 din R.G.U., precizarile din GHID privind zonele de protectie si profilele transversale prezentate.

(c) Amplasarea fata de cai ferate din administrarea S.N.C.F.R.

☐ Se vor respecta prevederile art.20 din R.G.U.

(d) Amplasarea fata de aliniament

☐ Se vor respecta prevederile art.23 din R.G.U., cu exceptia subzonelor cu cladiri existente.

(e) Amplasarea în interiorul parcelei

☐ Se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. si ale regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

☐ Se recomanda ca în fiecare situatie sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin analiza modulului de încadrare între cladirile imediat învecinate, ca si în caracterul general al strazii.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

(a) Accese carosabile

☐ Se vor conforma art.25 si Anexa 4 din R.G.U., regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si precizarilor din GHID.

(b) Accese pietonale

☐ Se vor conforma art.26 din R.G.U., regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si precizarilor din GHID.

☐ Accesele carosabile si pietonale se rezolva în cadrul documentatiilor de urbanism de detaliu (P.U.Z. sau P.U.D.).

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

- (a) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- ☐ Conform art.27 din R.G.U., a regulilor de baza cuprise în prezentul Regulament si precizarilor din GHID.
- (b) Realizarea de rețele tehnico-edilitare
- ☐ Conform art.28 din R.G.U. si a precizarilor din GHID.
- ☐ Orice constructie noua destinata activitatilor productive industriale trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distributie a apei potabile, la canalizare si la rețeaua electrica. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii tehnico-edilitare.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR**

- (a) Parcelarea
- ☐ Conform necesitatilor tehnologice, normelor specifice si precizarilor din GHID.
- (b) Înălțimea constructiilor
- ☐ Conform art.31 din R.G.U., necesitatilor activitatii propuse/procesului tehnologic si precizarilor din GHID.
- ☐ Se propune o înălțime de maximum 10,0 m. Se admit depasiri în cazuri bine justificate prin documentatii specifice avizate de compartimentul de specialitate din cadrul primariei.
- (c) Aspectul exterior al constructiilor
- ☐ Conform art.32 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.
- (d) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)
- ☐ Conform art.15 si Anexei 2 din R.G.U.
- (e) Indicii maximi admisibili (POT, CUT) pot fi modificati în functie de necesitățile tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul primariei.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

- (a) Parcaje
- ☐ Se vor executa conform art.33 si anexa 5 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si a precizarilor din GHID
- (b) Spatii verzi
- ☐ Se vor executa conform art.34 si anexa 6 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.

- ☐ În cadrul subzonelor I existente se va urmări realizarea, unde este posibil, a unor perdele de protectie cu vegetatie înalta (salcâm, plop, etc) si joasa.
- (c) Împrejmuiuri
- ☐ Se vor executa conform art.35, a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.

4.6

ZONA UNITATI AGRICOLE (A)

4.6.1

GENERALITATI♦ **TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**

- ☐ A - unitati agricole existente;

♦ **FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI**

- ☐ A - unitati agricole existente;

♦ **FUNCTIONILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- ☐ unitati industriale;
- ☐ servicii;
- ☐ accese pietonale si carosabile;
- ☐ spatii verzi, perdele de protectie;
- ☐ rețele tehnico-edilitare si constructii aferente.

4.6.2

UTILIZARE FUNCTIONALA♦ **UTILIZARI PERMISE**

- ☐ unitatile agricole si functiunile complementare admise.

♦ **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- (a) S-au stabilit pentru subzonele în care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri în conditiile specificate prin R.G.U. si legislatia în vigoare.
- (b) Pentru monumentele incluse în listele D.M.A.S.I., protectia este stabilita pe o distanta de 100 m de la limita parcelei pe care este amplasat monumentul.
- (c) Aceasta zona de protectie este valabila numai pâna la elaborarea unui studiu de specialitate care sa delimiteze zona de protectie a fiecarui monument.
- (d) Protectia infrastructurii feroviare.
- (e) Protectia rețelilor electrice de înalta tensiune.
- (f) Protectia digurilor aferente lacurilor de acumulare Rm.Vâlcea, Râureni si râului Olanesti.
- (g) Protectia conductelor magistrale de gaze.

♦ **INTERDICTII TEMPORARE**

☐ se pot realiza unitati agricole, de mica industrie si servicii si lucrari necesare unitatilor agricole existente, cu conditia existentei studiului de specialitate privind rezolvarea intersectiilor, pe o suprafata corespunzatoare unui cerc cu raza de 50 m, masurata din centrul actual al intersectiei, sau în cazul modificarii profilului transversal al strazilor.

☐ se pot realiza unitati agricole, de mica industrie si servicii nepoluante, cu conditia existentei unui P.U.Z. sau P.U.D. aprobat.

♦ **INTERDICTII PERMANENTE**

☐ constructii care - prin destinatia lor - produc poluare sau pot genera riscuri tehnologice, conform prevederilor art.12 din R.G.U.;

☐ constructii care - prin conformare, volumetrie sau aspect exterior - depreciaza valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului, conform art.32 din R.G.U.;

☐ activitati spre DN sau CF care prin natura lor au un aspect necorespunzator (depozite de deseuri, etc). Astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi înconjurate cu perdele de vegetatie înalta si medie;

☐ realizarea de microferme pentru cresterea animalelor în afara întreprinderilor agrico- le organizate în zone functionale amenajate si echipate special, pentru a se evita poluarea aerului, solului si pânzei freatice.

4.6.3

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR♦ **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

(a) Orientarea fata de punctele cardinale

☐ Conform art.17 din R.G.U., precizarilor din GHID si necesitatilor procesului tehnologic/activitatii propuse.

(b) Amplasarea fata de drumurile publice

☐ Se vor respecta prevederile art.18 din R.G.U., precizarile din GHID privind zonele de protectie si profilele transversale prezentate.

(c) Amplasarea fata de cai ferate din administrarea S.N.C.F.R.

☐ Se vor respecta prevederile art.20 din R.G.U.

(d) Amplasarea fata de aliniament

☐ Se vor respecta prevederile art.23 din R.G.U., cu exceptia subzonelor cu cladiri existente.

(e) Amplasarea în interiorul parcelei

☐ Se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. si ale regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

☐ Se recomanda ca în fiecare situatie sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin analiza modulului de încadrare între cladirile imediat învecinate, ca si în caracterul general al strazii.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

(a) Accese carosabile

☐ Se vor conforma art.25 din R.G.U., regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si precizarilor din GHID.

(b) Accese pietonale

☐ Se vor conforma art.26 din R.G.U., regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si precizarilor din GHID.

☐ Accesele carosabile si pietonale se rezolva în cadrul documentatiilor de urbanism de detaliu (P.U.Z. sau P.U.D.).

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

(a) Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

☐ Conform art.27 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament si precizarilor din GHID.

☐ Orice constructie noua destinata activitatilor productive agricole trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, la canalizare si la reseaua electrica. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii tehnico-edilitare.

(b) Realizarea de retele tehnico-edilitare

☐ Conform art.28 din R.G.U. si a precizarilor din GHID.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR**

(a) Parcelarea

☐ Conform art.30 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

(b) Înaltimea constructiilor

☐ Conform art.31 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

(c) Aspectul exterior al constructiilor

☐ Conform art.32 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

☐ La autorizarea noilor constructii în cadrul subzonelor A se va tine seama ca spre drumurile publice sa fie amplasate constructii reprezentative (si nu anexe).

(d) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

☐ Conform art.15 si Anexei 2 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament.

(e) Indicii maximi admisibili (POT, CUT) pot fi modificați în funcție de necesități, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local.

♦ **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

(a) Parcaje

☐ Se vor executa conform art.33 și anexa 5 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament și a precizarilor din GHID

(b) Spatii verzi

☐ Se vor executa conform art.34 și anexa 6 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament și a precizarilor din GHID.

☐ În cadrul subzonelor A existente se va urmări realizarea, unde este posibil, a unor perdele de protecție cu vegetație înaltă (salcâm, plop, etc) și joasă.

(c) Împrejmuiuri

☐ Se vor executa conform art.35 și a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament și a precizarilor din GHID.

4.7 ZONA PARCURI, SPORT, RECREERE, TURISM, SPATII VERZI NATURALE, PERDELE DE PROTECTIE (P)

4.7.1

GENERALITATI

♦ **TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**

(a) Tipurile de subzone functionale care se întâlnesc în cadrul zonei de parcuri, sport, recreere, turism, spatii verzi naturale, perdele de protecție din cadrul municipiului Rm.Vâlcea sunt următoarele:

- ☐ P.o.i - parc orășenesc istoric;
- ☐ P.o. - parc orășenesc;
- ☐ P.s - parc sportiv;
- ☐ P.n - spatii verzi naturale;
- ☐ P.p - perdele de protecție;
- ☐ P.sc - scuar.

♦ **FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI**

(a) Spatii plantate amenajate sau naturale, cu funcțiune:

- ☐ ecologica
- ameliorarea microclimatului;

- combaterea poluării aerului.

☐ agrementar-recreativa

- sport;

- jocuri pentru copii;

- agrement;

- odihna în aer liber.

♦ **FUNCTIONILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

(a) Sunt considerate următoarele:

- ☐ institutii publice sau servicii nepoluante care completează funcțiunea de baza a zonei (cultura, educație, alimentație publică, comerț);
- ☐ accese pietonale, carosabile și accidental carosabile;
- ☐ rețele tehnico-edilitare;
- ☐ construcții/amenajări necesare asigurării salubrității.

(b) Spatiile verzi completează și agrementează toate celelalte zone functionale existente în intravilan (locuințe, industrie, depozite, agro-zootehnice, gospodărie comună, tehnico-edilitare, circulații carosabile/feroviare, zone speciale).

4.7.2

UTILIZARE FUNCTIONALA

♦ **UTILIZARI PERMISE**

- ☐ amenajarea de spatii verzi și funcțiuni complementare acestora;
- ☐ amenajări pentru sport, recreere, inclusiv dotările aferente;
- ☐ perdele de protecție între zone functionale incompatibile;
- ☐ plantatii decorative și pentru agrement în zona centrală;
- ☐ menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.

(a) Amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice, cu vegetatii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor locale.

(b) În cadrul documentațiilor prezentate pentru autorizarea construcțiilor se va solicita indicația modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

♦ **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

(a) S-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.

(b) Pentru monumentele incluse în listele D.M.A.S.I., protecția este stabilită pe o distanță de 100 m de la limita parcelei pe care este amplasat monumentul.

(c) Aceasta zonă de protecție este valabilă numai până la elaborarea unui studiu de specialitate care să delimiteze zona de protecție a fiecărui monument.

- (d) Protecția infrastructurii feroviare.
- (e) Protecția rețelilor electrice de înaltă tensiune.
- (f) Protecția digurilor aferente lacurilor de acumulare Rm.Vâlcea, Râureni și râului Olanesti.
- (g) Protecția conductelor magistrale de gaze.

♦ **INTERDICTII TEMPORARE**

(a) S-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru subzona respectivă sau în subzona se vor realiza lucrări de utilitate publică.

(b) Se pot realiza spații plantate, cu condiția existenței studiului de specialitate privind rezolvarea intersecțiilor, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de 50 m, măsurată din centrul actual al intersecției, sau în cazul modificării profilului transversal al strazilor și crearea de noi strazi.

(c) Se pot realiza spații verzi și parcuri ce înglobează dotări pentru sport, odihnă, agrement, turism, cu condiția existenței unui P.U.Z. sau P.U.D. aprobat, cu respectarea prevederilor art.34 și Anexei 6 din R.G.U. (construcțiile/amenajările să nu ocupe mai mult de 10-15 % din suprafața zonei amenajate).

♦ **INTERDICTII PERMANENTE**

- ☐ orice fel de construcții/amenajări cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei;
- ☐ construcții care - prin destinația lor - produc poluare sau pot genera riscuri tehnologice, conform prevederilor art.12 din R.G.U.;
- ☐ construcții care - prin conformare, volumetrie sau aspect exterior - depreciază valorile general acceptate ale arhitecturii și urbanismului, conform art.32 din R.G.U.;
- ☐ orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea cadrului natural, dispariția vegetației și poluare vizuală;
- ☐ depozitarea de deseuri sau gunoier menajer.

(a) Este interzisă amplasarea de construcții/amenajări pentru sport, turism, odihnă și agrement în zonele plantate de protecție ale unor unități cu activități poluante (stații de epurare, ferme, industrii, etc).

4.7.3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

(Se referă la construcțiile complementare care se vor amplasa în spațiile verzi).

(a) La autorizarea acestora se va ține seama de prescripțiile zonei funcționale din care fac parte.

(b) Înălțimea maximă a construcțiilor este de 10 m, cu posibile derogări pe baza unor documentații avizate și aprobate conform legii.

(c) La autorizarea construcțiilor pe tot teritoriul municipiului Rm.Vâlcea, o atenție specială trebuie acordată aplicării art.34 din R.G.U. și Anexei 6, prin care se stabilesc, pentru diferite tipuri de construcții, spațiile verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, necesar a fi prevăzute.

(d) Criteriile de amplasare a parcurilor ce includ dotări pentru sport, turism, odihnă și agrement vor respecta principiile generale prezentate la începutul capitolului "IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII".

(e) Norme (orientative) pentru:

Zona verde	Cerere potential	Suprafața deservită	Raza de servire
Parc și grădini publice	5,00 mp/locuitor	localitate	1000-1500 m
Zona de agrement	15 ha/1000 locuitori	localitate	25-30 km
Parc - complex sportiv	5,00 mp/locuitor	min.7000 locuitori	1000-2000 m

4.8 ZONA GOSPODARIE COMUNALA (GC)

4.8.1 GENERALITATI

♦ **TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**

- ☐ GC - gospodărie comunala existentă;
- ☐ GC.p - gospodărie comunala propusă.

♦ **FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI**

- ☐ GC.t - depozite de combustibil și terenuri destinate sistemului de salubritate al municipiului, existente;
- ☐ GC.g.p - platforme de depozitare a deșeurilor, propuse.

♦ **FUNCTIONILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- ☐ accese pietonale și carosabile;
- ☐ rețele tehnico-edilitare;
- ☐ perdele de protecție.

4.8.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

♦ **UTILIZARI PERMISE**

☐ Construcții, instalații și terenuri necesare bunei gospodării a localității - amenajări salubritate.

♦ **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:**

☐ Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a reglementărilor și soluțiilor propuse în proiectele de specialitate.

☐ La amplasarea platformelor de depozitare a deșeurilor și a puturilor scări se va ține seama de Normele de Igienă aprobate de Min.Sanității 536/1997 (art.11), respectându-se distanța minimă de protecție sanitară față de zonele construite învecinate (1000 m pentru rampa de gunoi, 200 m pentru putul scări). Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unor studii de impact întocmite de institute specializate și avizate potrivit legii.

♦ **INTERDICTII TEMPORARE**

☐ S-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unei documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire pentru subzona respectivă sau în subzona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

(a) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor se fac potrivit prescripțiilor tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse prin studiul de impact în vederea protecției mediului.

(b) La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- ☐ gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- ☐ amplasarea punctelor de colectare a gunoierului să se facă astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al localității să nu fie afectat;
- ☐ organizarea colectării, transportului și depozitării gunoierului strădal să se facă potrivit Ordinului Min.Sanității 536/1997.

(c) Este interzisă depozitarea întâmplătoare a gunoierelor.

(d) Incintele vizibile din spre drumurile publice/călea ferată vor fi mascate cu perdele de vegetație.

4.9 ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCTII AFERENTE (TE)

4.9.1

GENERALITATI

♦ **TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**

- ☐ TE - construcții aferente rețelilor tehnico-edilitare, existente;
- ☐ TE.p - construcții aferente rețelilor tehnico-edilitare, propuse.

♦ **FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI**

- ☐ Construcții și amenajări aferente rețelilor tehnico-edilitare.

♦ **FUNCTIONILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- ☐ acces pietonal și carosabil;
- ☐ plantații de protecție.

4.9.2

UTILIZARE FUNCTIONALA

♦ **UTILIZARI PERMISE**

- ☐ rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- ☐ institutul care coordonează activitatea în domeniu.

♦ **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- (a) Se va ține seama de prevederile art.11 din R.G.U.
- (b) Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în cadrul culoarelor de protecție și în imediata vecinătate a acestora trebuie să țină seama de:
 - ☐ condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servitutele impuse de către acestea vecinătăților;
 - ☐ distanța minimă de protecție sanitară între stația de epurare și unele activități din teritoriul municipiului trebuie să fie de 300 m. Aceasta distanță poate fi modificată numai pe baza unui studiu de impact elaborat de un institut de specialitate și avizat conform legii.
- (c) S-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.

♦ **INTERDICTII TEMPORARE**

- (a) S-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unei documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru subzona respectivă sau se vor realiza lucrări de utilitate publică.

♦ **INTERDICTII PERMANENTE**

- (a) Se instituie pentru construcții, instalații, amenajări:
 - ☐ care pot aduce prejudicii zonelor învecinate sau degradează cadrul natural;
 - ☐ în jurul cărora nu pot fi asigurate măsurile de protecție, conform normelor sanitare în vigoare.

4.9.3 CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

♦ REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

(a) Condițiile de amplasare si conformare se refera la institutiile care coordoneaza activitatea în domeniu. La autorizarea acestora se va ține seama de prescripțiile zonei functionale IS.sv (servicii).

(b) Amenajarile, constructiile si instalatiile de profil se vor realiza numai pe baza unor proiecte de specialitate, întocmite cu respectarea legislatiei în vigoare si a documentelor cu caracter normativ si directiv, care vor fi avizate potrivit legii.

4.10 ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC.R)

4.10.1 GENERALITATI

♦ TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

- ☐ CC.r - cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, existente;
- ☐ CC.r.p. - cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, propuse.

♦ FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

- ☐ cai de comunicatie rutiera existente/propuse, în cadrul subzonelor CC.r si CC.r.p.

♦ FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- ☐ servicii compatibile functiei de baza a zonei;
- ☐ retele tehnico-edilitare si constructii aferente;
- ☐ spatii verzi de protectie sau organizate pe suprafetele libere rezultate din modul de solutionare a circulatiei rutiere.

4.10.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

♦ UTILIZARI PERMISE

- ☐ întreaga retea de strazi din intravilan aparținând domeniului public, clasele I-IV, proiectate conform STAS 10144/1-80 revizuit în 1989 - "Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale";
- ☐ unitati ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- ☐ parcaje si garaje publice;
- ☐ spatii de staționare;

- ☐ platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- ☐ trotuare, refugii si treceri/pasaje pentru pietoni;
- ☐ elemente de consolidare a partii carosabile;
- ☐ amenajari intersectii;
- ☐ lucrari si/sau zone de protectie împotriva poluarii fonice, vizuale, olfactive.

♦ UTILIZARI PERMISE CU CONDIȚII

- ☐ incintele unitatilor de transporturi vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare împotriva riscului de incendiu si explozie;
- ☐ amenajarea parcajelor fata de locuinte si institutii publice si servicii, cu respectarea normelor în vigoare

NOTA: Distanțele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje si cladiri vor ține seama de "NORMATIVUL pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitatile urbane" (P.132-93) si vor fi urmatoarele:

1. Parcaje pe carosabil sau pe trotuar, fata de front-cu cornet sau întreprinderi	5,00 m
2. Parcaje-garaje < 50 autovehicule, fata de front de locuinte, birouri	15,00 m
3. Parcaje < 50 autovehicule fata de gradinite, scoli, aziluri, spitale, etc	25,00 m
4. Parcaje > 50 autovehicule, fata de gradinite, scoli, aziluri, spitale, etc	75,00 m
5. Parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor	5,00 m

♦ INTERDICTII TEMPORARE

(a) S-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism sau a unor studii de specialitate privind:

- ☐ largirea unor strazi sau realizarea unor noi artere de circulatie marcate în planuri cu linie întrerupta;
- ☐ modernizarea strazilor existente, modernizarea intersectiilor marcate cu cerc pe plan, pâna la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire;
- ☐ realizarea de poduri, pasarele, etc.

♦ INTERDICTII PERMANENTE

- ☐ realizarea în cadrul incintelor aferente transporturilor si circulatiilor rutiere a unor functiuni poluante sau care pot genera riscuri tehnologice.

4.10.3 CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

(a) Se vor avea în vedere necesitățile tehnice, normele specifice și propunerile proiectelor de specialitate, corelate cu prevederile art.18 din R.G.U.

(b) Amplasarea față de aliniament va respecta prevederile art.23 și 24 din R.G.U.

(c) Aspectul exterior al construcțiilor aferente circulațiilor rutiere va respecta prevederile art.32 din R.G.U.

(d) Incintele întreprinderilor de transporturi rutiere vor fi amenajate corespunzător și plantate către drumul public pentru a nu afecta aspectul zonei înconjurătoare.

(e) Se va urmări să se realizeze/amenajeze, în funcție de posibilități:

- ☐ plantatii de aliniament de-a lungul strazilor;
- ☐ spații verzi pe terenurile libere, rezultate din amenajarea intersecțiilor și pe eventuale taluzuri aferente cailor de comunicație;
- ☐ bordarea parcajelor publice cu garduri vii de 1,20 m înălțime.

4.11 ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC.F)

4.11.1 GENERALITATI

♦ TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

- ☐ CC.f - zona de cai de comunicație feroviara, existenta.

♦ FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

- ☐ Terenuri pentru cai de comunicație feroviara și construcții aferente existente (CC.f)

♦ FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- ☐ funcțiuni compatibile cu funcția de bază (LI; IS; I/A);
- ☐ accese pietonale și carosabile;
- ☐ rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- ☐ spații verzi de protecție sau amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a zonei cadastrale CC.f.

4.11.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

♦ UTILIZARI PERMISE

- ☐ instalatii, constructii, depozite și anexe necesare funcționării serviciilor feroviare;
- ☐ lucrări de terasament;
- ☐ circulații, parcaje și accese carosabile;
- ☐ echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare;
- ☐ lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.

♦ UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

(a) Se impune delimitarea de către Regia Autonomă SNCFR și Ministerul Transporturilor, prin împrejurimi specifice, a zonei cadastrale CF, conform art.20 din R.G.U.

(b) Autorizarea lucrărilor de investiții care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m stânga-dreapta, măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face cu avizul Regiei Autonome SNCFR și Ministerului Transporturilor, conform art.20 din R.G.U.

(c) Depozitele și anexele CF vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

♦ INTERDICTII PERMANENTE

(a) Este interzisă în zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare:

- ☐ amplasarea de construcții, instalații, plantatii;
- ☐ efectuarea de lucrări;
- ☐ depozitarea, manipularea, prelucrarea oricărui substanțe sau materiale care, prin natura lor, pot pune în pericol securitatea transportului feroviar, conform art.20 din R.G.U.

4.11.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

(a) Se vor avea în vedere necesitățile tehnice, normele specifice și propunerile proiectelor de specialitate, corelate cu prevederile art.20 din R.G.U.

(b) Aspectul exterior al construcțiilor aferente cailor de comunicație feroviara va respecta prevederile art.32 din R.G.U. Astfel:

- ☐ noile clădiri nu vor afecta aspectul zonei;
- ☐ se va realiza o minimă amenajare peisagistică în incinte și pe întreg traseul zonei feroviare din cadrul intravilanului municipiului, prin garduri vii și/sau perdele de protecție;
- ☐ organizarea incintelor va ține seama de imaginea prezentată către drumurile publice și traseul căii ferate.

4.12 ZONA DESTINATIE SPECIALA (S)

4.12.1 GENERALITATI

♦ TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

- ☐ Construcțiile și amenajările cu destinație specială.

♦ **FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**

- ☐ Activitati cu profil special.

♦ **FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- ☐ locuinte de serviciu, camine de garnizoana;
- ☐ accese pietonale si carosabile;
- ☐ retele tehnico-edilitare si constructii aferente;
- ☐ spatii verzi de protectie sau amenajate pe terenurile libere din cadrul incintelor.

4.12.2 UTILIZARE FUNCTIONALA♦ **UTILIZARI PERMISE**

- ☐ activitati cu caracter militar si special, precum si functiunile complementare acestora.

♦ **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

(a) În conformitate cu art.2 (alin.2) din R.G.U., constructiile si amenajarile cu caracter militar si special se autorizeaza si se executa în conditiile stabilite prin art.2 si 3 din Ordinul 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, M.Ap.N., M.I. si SRI.

(b) Pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor, se va respecta Ordinul 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, M.Ap.N., M.I., Min.Justitiei, SRI, SIE, STS si SPP.

(c) Se vor obtine avize sau acorduri, în conditiile specificate prin R.G.U. si legislatia în vigoare, pentru:

- ☐ protectia monumentelor istorice existente;
- ☐ protectia conductelor magistrale de gaze naturale;
- ☐ se va respecta protectia sanitara de 50 m de la limita cimitirelor existente.

♦ **INTERDICTII TEMPORARE**

(a) S-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau în zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

(b) Se pot realiza constructii cu destinatie speciala cu conditia existentei studiului de specialitate privind:

- ☐ rezolvarea intersectiilor pe o suprafata circulara cu raza de 50 m masurata din centrul intersectiei;
- ☐ realizarea unor noi artere de circulatie, marcate pe planuri.

♦ **INTERDICTII PERMANENTE**

- ☐ functiunile care nu sunt legate de profilul dominant al zonei;
- ☐ functiunile care pot produce riscuri tehnologice sau au un grad ridicat de poluare a aerului, apei si solului.

4.12.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

(a) Se vor avea în vedere necesitatile tehnice, normele specifice si propunerile proiectelor de specialitate, corelate cu prevederile legislatiei în vigoare.

(b) Se recomanda ca noile constructii sau modificarea celor existente sa nu afecteze prin volumetrie, dimensiuni sau aspect caracterul zonei în care se amplaseaza.

(c) Se vor realiza spatii verzi, atât în scopul delimitarii/protectiei incintei cât si al agrementarii acesteia.

4.13 ZONA AFLATA PERMANENT SUB APE (AH)**4.13.1 GENERALITATI**♦ **TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**

- ☐ AH.I - acumulari existente;
- ☐ AH.r - râuri regularizate;
- ☐ AH.c - constructii hidrotehnice.

♦ **FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**

- ☐ economica (producerea energiei electrice);
- ☐ ecologica (ameliorarea microclimatului si combaterea poluarii solului);
- ☐ agrementar-recreativa (sport, odihna în aer liber).

♦ **FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- ☐ parcuri, gradini publice;
- ☐ complexe sportive;
- ☐ spatii verzi naturale;
- ☐ institutii publice sau servicii nepoluante care completeaza functiunea de baza a zonei;
- ☐ accese pietonale si carosabile;
- ☐ retele tehnico-edilitare.

4.13.2 UTILIZARE FUNCTIONALA♦ **UTILIZARI PERMISE**

- ☐ construcții și instalații în completarea amenajărilor hidrotehnice existente;
- ☐ lucrări pentru întreținerea/îmbunătățirea amenajărilor hidrotehnice existente;
- ☐ lucrări pentru amenajarea/plantarea zonelor de protecție necesar a fi prevăzute de-a lungul digurilor, conform Legii apelor 107/1996.

♦ **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- (a) Autorizarea executării lucrărilor în zona TH se va face conform art.7 din R.G.U.
- (b) Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu detinatorii terenurilor riverane.

♦ **INTERDICTII PERMANENTE**

- ☐ construcții/amenajări cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei;
- ☐ construcții care pot conduce la deteriorarea calității apelor de suprafață și subterane sau la poluarea aerului și solului;
- ☐ lucrări care, prin natura lor, pot provoca alunecări de teren, surpari, afectează stabilitatea solului (talarea copacilor, extragerea de materiale de construcții) sau modifică echilibrul pânzei freatice;
- ☒ construcții definitive în cadrul zonei de protecție a digurilor;
- ☐ construcții care, prin dimensiuni, volumetrie și aspect arhitectural, intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

4.13.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- (a) Se vor avea în vedere necesitățile tehnice, normele specifice și propunerile proiectelor de specialitate.
- (b) Aspectul exterior al construcțiilor nu trebuie să afecteze prin volumetrie, dimensiuni și aspect peisajul natural sau amenajat în care se amplasează.

4.14 ZONA TERENURI FORESTIERE (TF)

- (a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră sau la liziera pădurilor se supune prevederilor art.5 din R.G.U.
- (b) Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.

- (c) Pentru orice construcție amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii care poate aduce prejudicii pădurii (construcții pentru producție și servicii poluante, etc) și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

4.15 REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

4.15.1 TERENURI AGRICOLE (TA)

- (a) Terenurile agricole din extravilan (TA) s-au delimitat conform Planșei 1 - INCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al municipiului și se supun prevederilor art.3 din R.G.U.

4.15.2 TERENURI FORESTIERE (TF)

- (a) Terenurile împadurite din extravilan (TF) s-au delimitat conform Planșei 1 - INCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al municipiului.
- (b) Delimitarea pe județ a terenurilor cu destinație forestieră stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice se comunică Consiliului județean prin Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.
- (c) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră sau la liziera pădurilor se supune prevederilor art.5 din R.G.U.
- (d) Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.
- (e) Pentru orice construcție amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, care poate aduce prejudicii pădurii (construcții pentru producție și servicii poluante, etc) și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

4.15.3 TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (TH)

- (a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel în albiile râurilor sau pe malul acestora se va face conform prevederilor art.7 din R.G.U., ale Legii apelor 107/1996 (Anexa 2) și datelor din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
- (b) Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu detinatorii terenurilor riverane.
- (c) În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

(d) Aspectul exterior al construcțiilor nu trebuie să afecteze prin volumetrie, dimensiuni și aspect peisajul natural sau amenajat în care se amplasează.

4.15.4 TERENURI CU RISCURI NATURALE (TR)

(a) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (eroziuni), cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă conform art.10 din R.G.U.

(b) Delimitarea zonelor cu eroziuni se face prin hotărâre a Consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale.

V UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

(a) În cadrul P.U.G al municipiului Rm.Vâlcea au fost delimitate 46 UTR-uri, după cum urmează:

- ☐ UTR 1 - Zona de locuințe "Salistea" (trup A)
- ☐ UTR 2 - Zona de locuințe "Feteni" (trup B)
- ☐ UTR 3 - Zona de locuințe "Feteni" (trup C)
- ☐ UTR 4 - Zona de locuințe "Lespezi" (Sticlărie)
- ☐ UTR 5 - Zona de locuințe "Goranu Centru"
- ☐ UTR 6 - Zona de locuințe "Goranu Sud"
- ☐ UTR 7 - Zona de locuințe "Priba" (trup D)
- ☐ UTR 8 - Zona de locuințe "Dealul Malului" (trup E)
- ☐ UTR 9 - Zona de locuințe "Dealul Malului" (trup F)
- ☐ UTR 10 - Zona de locuințe "Cetățuia Nord"
- ☐ UTR 11 - Zona de locuințe și industrie alimentară Nord
- ☐ UTR 12 - Zona de locuințe "Cetățuia"
- ☐ UTR 13 - Zona de locuințe și dotări "Cimitirul Eroilor"
- ☐ UTR 14 - Zona de locuințe și dotări "Spital Județean"
- ☐ UTR 15 - Zona de locuințe și dotări "Traian Nord"
- ☐ UTR 16 - Zona de locuințe și industrie "C.P.L."
- ☐ UTR 17 - Zona de locuințe "Libertății"
- ☐ UTR 18 - Zona de locuințe "Tudor Vladimirescu"
- ☐ UTR 19 - Zona Centrală
- ☐ UTR 20 - Zona de dotări "Râmnic" (extindere Zona Centrală)
- ☐ UTR 21 - Zona de locuințe și dotări "Parc Zăvoi"
- ☐ UTR 22 - Zona de locuințe "Știrbei Vodă"
- ☐ UTR 23 - Zona de locuințe "Aranghel"
- ☐ UTR 24 - Zona de locuințe "Poenari"
- ☐ UTR 25 - Zona de locuințe "Drumul Morilor"
- ☐ UTR 26 - Zona de locuințe "1 Mai-Petrisor"
- ☐ UTR 27 - Ansamblul de locuințe "Ostroveni"
- ☐ UTR 28 - Zona de locuințe "Ostroveni Sat"
- ☐ UTR 29 - Zona de locuințe "Ostroveni Sud"
- ☐ UTR 30 - Zona de agrement și dotări Ostroveni
- ☐ UTR 31 - Zona de locuințe și dotări "Lac Ostroveni"
- ☐ UTR 32 - Zona de locuințe "Troianu-Copacelu"
- ☐ UTR 33 - Zona de depozite și industrie "Râureni"